



VAKUUTUSLAUTAKUNNAN LAUSUNNOT
KIINTEISTÖVAKUUTUSTEN
VUOTOVAHINGOISTA

Sari Pitkänen

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2011
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikan suuntautumis-
vaihtoehto
Tampereen ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikan suuntautumisvaihtoehto

PITKÄNEN, SARI: Vakuutuslautakunnan lausunnot kiinteistövakuutusten vuotovahingoissa
Työn ohjaaja: DI Petri Murtomaa
Työn tilaaja: Keskinäinen vakuutusyhtiö Tapiola, korvauspäällikkö Jussi Korpelainen
Opinnäytetyö 25 s., liitteet 58 s.
Huhtikuu 2011

Vakuutuslautakunta pyrkii ratkaisemaan vakuutuksenottajien ja vakuutusyhtiöiden välisiä ongelmatilanteita. Jos taloyhtiö ei ole tyytyväinen vakuutusyhtiönsä toimintaan korvaustilanteessa, se voi pyytää riitatilanteeseen Vakuutuslautakunnalta ratkaisusuositusta.

Tässä opinnäytetyössä tutustuttiin Vakuutuslautakunnan antamiin lausuntoihin taloyhtiöiden vuotovahinkoja koskevissa riitatapauksissa, ja saatuja tietoja tutkimalla selvitettiin mihin vakuutusehtojen ristiriitainen tulkinta on perustunut.

Useimmissa (n. 70 %) tutkituista tapauksista vakuutusyhtiöiden tekemät korvausratkaisut olivat oikeita, eikä lautakunta katsonut päätösten muuttamista aiheelliseksi. Tutkituista vahinkotapauksista on tehty taulukkomuotoinen yhteenveto, jossa esitetään käsitellyistä vahingoista sen tapahtumakuvaus sekä Vakuutuslautakunnan ratkaisusuosituksen perusteella tehdyt johdopäätökset.

Asiasanat: vuotovahinko, kiinteistövakuutus, asunto-osakeyhtiö.

ABSTRACT

Tampere University of Applied Sciences
Construction Technology
Option of Estate Holding Technique

PITKÄNEN, SARI: Opinions of the Insurance Complaints Board for the insurance claims made for liquid leak damages

Thesis supervisor: Petri Murtomaa (M.Sc)

Co-operating company: Tapiola General Mutual Insurance Company, claims manager Jussi Korpelainen

Bachelor's thesis 25 pages, appendices 58 pages

April 2011

The Finnish Insurance Complaints Board is addressing the insurance policyholders and insurance companies between problem situations. If the housing association is not satisfied with the performance of its insurance provider, it could ask the Insurance Complaints Board to give an issue recommendation.

The meaning of this research has been studying the recommendations of the Insurance Complaints Board for liquid leak damages in housing associations and analyzing the data to find out what insurance terms different interpretation has been based.

In most cases (near 70 %) the decision insurance company has made was correct and the Complaints Board did not recommend any further compensation. A summary of the recommendations treated are collected in table format where is presented description of each incident and the conclusions basis the Insurance Complaints Boards recommendation.

Keywords: leak damage, real estate insurance, housing association.

ALKUSANAT

Tämän työn lähtökohtana oli omien työtehtävieni kautta herännyt mielenkiinto aiheeseen sekä työnantajan kiinnostus teettää opinnäytetyönäni Vakuutuslautakunnan lausuntoja koskevaa alkuselvitystä mahdollista myöhemmin tehtävää kiinteistövakuutuksen ehtojen jatkokehitystä varten.

Haluankin kiittää Tapiola Keskinäistä Vakuutusyhtiötä sekä työn valvojana toiminutta korvauspäällikkö Jussi Korpelaista saamastani toimeksiannosta opinnäytetyötäni varten ja siten tuesta opiskelulleni. Uskon, että tämän opinnäytetyön tekemisestä tulee olemaan minulle paljon hyötyä myös jatkossa.

Lisäksi haluan kiittää työni ohjannutta DI Petri Murtomaata ja kotijoukkoja kärsivällisyydestä.

Tampereella 17.4.2011

Sari Pitkänen

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO.....	8
1.1 Työn taustaa.....	8
1.2 Työn lähtökohdat ja tarkoitus.....	8
2 VAKUUTUSLAUTAKUNTA.....	10
3 TYÖSSÄ KÄSITELLYT LAUSUNNOT.....	12
3.1 Yleistä.....	12
3.2 Lausuntojen jaottelu.....	12
3.2.1 Vahinkotapahtuma.....	13
3.2.2 Rakennus-, asennus- ja työvirheet.....	15
3.2.3 Muut rajoitusehdot.....	16
3.2.4 Vahingon määrä.....	17
3.2.5 Ikävähennykset ja -poistot.....	18
3.2.6 Korvauslupaus.....	20
4 TYÖN TULOKSET.....	21
4.1 Rikkoutuminen vuotovahingon korvattavuuden edellytyksenä.....	21
4.2 LVIS-laitevuodot.....	21
4.3 Vesikattovuodot.....	22
4.4 Asukkaan tai osakkaan tuottamus.....	22
5 LOPPUPÄÄTELMÄ.....	24
LIITTEET.....	26

KÄSITTEITÄ JA VAKUUTUSSANASTOA

Kiinteistövakuutus

On pääosin asumiskäytössä olevien ja pääasiassa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden omistamien kiinteistöjen vakuuttamiseen tarkoitettu vakuutusmuoto. Kiinteistövakuutuksessa rakennukset vakuutetaan yleensä tilavuutensa perusteella ns. täysarvovakuutuksena. Kiinteistövakuutukset ovat lähes aina ilmiöpohjaisia vakuutuksia, jotka korvaavat vakuutusehdoissa erikseen luetelluista tapahtumista rakennukselle aiheutuneita esinevahinkoja. Näitä ovat mm. palo-, myrsky-, putkisto- ja vesikattovuoto- sekä rakennuksen LVISA-laitteiden rikkoutumisvahingot.

Vuotovakuutus

Vuotovakuutus korvaa rakennukselle aiheutuneen vahingon, kun neste, kaasu tai höyry virtaa äkillisesti, ennalta arvaamattomasti ja suoraa kiinteistön omista käyttölaitteista tai putkistoista. Lisäksi se voi korvata vesikatteen äkillisestä rikkoutumisesta aiheutuneen vesivahingon. Joidenkin vakuutusyhtiöiden vakuutusehdoissa on LVISA-laitteistojen rikkoutuminen vuotovahingon korvattavuuden edellytyksenä. Korvauksen määrään vaikuttaa yleensä vuotaneen putken, laitteen tai vesikatteen ikä.

Talotekniikan rikkovakuutus tai laite- ja konerikkovakuutus

Nämä vakuutukset korvaavat rakennuksen kiinteiden LVIS-laitteiden äkillisiä ja ennalta arvaamattomia rikkoutumisia. Korvausmäärästä tehdään pääsääntöisesti vähennys laitteen käyttövuosien mukaan.

Rajoitusehto

Rajoitusehto on vakuutusehtoihin kirjoitettu ehto, jolla osa vahingon syynä olevista tapahtumista on rajattu vakuutuskorvauksen ulkopuolelle. Vuotovahinkojen korvattavuuden kannalta keskeiset rajoitusehdot koskevat mm. rakennus- ja asennusvirheitä, hitaasti tapahtuvia ilmiöitä (esim. ruostuminen ja syöpyminen) sekä sadevesien tulvimisesta ja vuotamisesta aiheutuneita vahinkoja.

Ikävähennys tai -poisto

Ikävähennys on kiinteistövakuutuksen vakuutusehtoihin sisällytetty vähennys, joka tehdään vahingon määrästä asiakkaalle maksettavan korvauksen määrää laskettaessa. Koskee yleensä vuotovahingoista ja LVISA-laitteiden rikkoutumisvahingoista maksettavia korvauksia. Ikävähennyksillä ja -poistoilla huomioidaan omaisuuden kulumisesta ja käytöstä aiheutunut arvonaleneminen sekä putkien ja laitteiden iän aiheuttama vahingon tapahtumisen todennäköisyyden kasvaminen.

Äkillinen tapahtuma

Äkillisellä tapahtumalla tarkoitetaan tilannetta, joka tapahtuu äkillisesti ja odottamatta ilman ennako-oireita. Tällainen tapahtuma alkaa ja päättyy saman tien, joten tapahtumaan ei kulu pitkää aikaa.

Ostavastuu

Ostavastuu on vakuutuksenottajan omalle riskille kuuluva vahingon osa, joka vähennetään vahingon määrästä jokaisessa vahinkotapahtumassa.

Kosteuskartoitus

Kosteuskartoitus on yleensä vakuutusyhtiön vesivahinkoihin erikoistuneelta yritykseltä tilaama tutkimus, jossa pyritään selvittämään epäillyn tai jo todetun vesivahingon syy ja laajuus. Vakuutusyhtiöt korvaavat pääsääntöisesti tällaisesta kartoituksesta aiheutuvat kulut, vaikka selviäisikin, että kyse ei ole ollut korvattavasta vahingosta.

Vesieristys

Vesieristys on rakenteen ainekerros, joka kestää jatkuvaa veden räsitusta, ja jonka tehtävänä on estää veden tunkeutuminen rakenteisiin. Vesieristys vaaditaan rakentamismääräyksissä tehtäväksi mm. rakennusten märkätilojen lattia- ja seinärakenteisiin.

1 JOHDANTO

1.1 Työn taustaa

Vakuutusyhtiön korvaustoiminnassa korvauspäätöksiä tehtäessä joudutaan usein selvittämään Vakuutuslautakunnan kanta vastaavanlaisista vahingoista tehtyihin korvauspäätöksiin. Lautakunnan kannanotot muodostavat varsinkin kiinteistövakuutusten kohdalla yleisesti noudatettavat linjaukset, minkä vuoksi vakuutusyhtiöissä seurataan tarkasti omien tapausten lisäksi muiden yhtiöiden korvauspäätöksistä annettuja lausuntoja. Vuotovahinkojen osuus vakuutusyhtiöiden korvausmenosta on kasvanut vuosi vuodelta, joten korvauslinjausten oikeellisuudella ja vakuutusehtojen mukaisten korvauspäätösten tekemisellä on vakuutusyhtiöille myös taloudellista merkitystä.

Työssä on tutkittu Vakuutuslautakunnan vuosina 2005 - 2008 kiinteistövakuutuksen perusteella vuotovahingoista antamia ratkaisusuosituksia, joista aineistoa kertyi yhteensä 484 sivua. Toivottavasti työn perustella syntyy jatkoprojekti, jossa työn tuloksia voidaan käyttää pohjana työn tilanteen vakuutusyhtiön kiinteistövakuutuksen ehtotekstien muotoilulle sellaisiksi, että ne mahdollisimman pitkälle noudattaisivat Vakuutuslautakunnan lausunnoillaan muodostamia korvauslinjauksia.

1.2 Työn lähtökohdat ja tarkoitus

Työn lähtökohtana oli tutustua niihin Vakuutuslautakunnan antamiin ratkaisusuosituksiin, jotka koskevat muutoksenhakua sellaisista vuotovahingoista, joissa vakuutuksenottajana on ollut asunto-osakeyhtiömuotoinen taloyhtiö.

Lausunnoista on ollut tarkoitus selvittää mm. seuraavat asiat:

- vahingon tapahtumaprosessi
- korvauksen hylkäämisen perusteet
- vakuutusehtotekstin muotoilu
- tapaukseen sovelletut rakentamismääräykset
- lautakunnan ratkaisun perustelut.

Työn tekemisessä keskityttiin pääasiassa niihin lausuntoihin, joissa lautakunnan antama ratkaisuusuositus on poikennut vakuutusyhtiön tekemästä korvausratkaisusta. Lautakuntalausunnoista kerättyjen tietojen analysoinnin avulla oli tarkoituksena selvittää, mistä vakuutusehtojen tulkintaero on muodostunut ja miten ehtojen tekstimuodot ja sisältö kunkin tutkittavan tapauksen kohdalla olisi ollut kirjoitettavissa niin, että ehtojen perusteella tehtävä korvausratkaisu olisi vakuutusyhtiön haluaman korvauslinjan mukainen ja samalla Vakuutuslautakunnan tulokinnan perustelujen mukaisesti mahdollisimman selkeä, ymmärrettävä ja selkokielineen.

Tarkoituksena oli lisäksi tarkastella lautakuntalausuntoja työn tilaajan toivomuksesta erityisesti seuraavien vahinkotapahtuman syntyyn liittyvien seikkojen valossa:

- Edellyttääkö vuotovahingon korvattavuus rikkoutumista?
- Mikä on asukkaan tai osakkaan huolimattomuuden ja tuottamuksen vaikutus vahingon korvattavuuteen?
- Miten vahingon korvattavuuteen vaikuttaa sen syntyminen suihkuun nukahtamisen seurauksena tai avoimeksi jääneestä hanasta tai suihkusta?

2 VAKUUTUSLAUTAKUNTA

Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan alaisuudessa toimiva Vakuutuslautakunta on osa suomalaista kuluttajasuojaa. Lautakunta on nykyisin osa vuonna 2009 perustettua Finanssialan sopimus- pohjaista asiakasorganisaatiota (FINE), jonka toiminta perustuu Kuluttajaviraston, Finanssivalvonnan ja Finanssialan Keskusliiton väliseen sopimukseen. Vakuutusasioissa mukana ovat myös Eläkesäätiöyhdistys ja Vakuutuskassat. Mukaan ko. organisaation hallintoon on kutsuttu lisäksi Kuluttajaliiton ja Kuluttajatutkimuskeskuksen edustajat. Vakuutuslautakunnan sekä koko organisaation kustannuksista vastaa pääosin Finanssialan Keskusliitto ry. Aikaisemmin Vakuutuslautakunta kuului Vakuutusalan sopimus pohjaiseen kuluttajaorganisaatioon, joka aloitti toimintansa jo vuonna 1971. Tämän organisaation sopijapuolina olivat Kuluttajavirasto sekä Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliitto (www.fine.fi).

Vakuutuslautakunta käsittelee pääsääntöisesti vapaaehtoisia vakuutuksia koskevia asiakkaan ja vakuutusyhtiön välisiä erimielisyyksiä. Nämä erimielisyydet voivat olla keskinäiseen vakuutus- sopimussuhteeseen tai lakiin perustuvia. Erimielisyydet voivat koskea myös muuta kuin vahin- gosta tehtyä korvauspäätöstä, kuten esimerkiksi vakuutussopimuksen voimassaoloa, irtisano- mista, vakuutushakemuksen epäämistä jne. Suurin osa vahinkotapauksista tulee lautakunnan käsiteltäväksi vakuutuksenottajan pyynnöstä, mutta myös vakuutusyhtiöillä on halutessaan mahdollisuus toimittaa asia lautakuntakäsittelyyn. Lautakunta antaa käsittelyn jälkeen asiasta perustellun lausunnon, joka on ratkaisusuositus. Pääsääntöisesti vakuutusyhtiöt ovat noudat- taneet Vakuutuslautakunnan antamia lausuntoja. Lautakunnan toimintaa ohjaavat organisa- tion ohjesääntö sekä Vakuutuslautakunnan omat käytännesäännöt.

Lautakunta muodostuu neljästä eri jaostosta, joille käsiteltävät asiat on jaettu sen mukaan mistä vakuutusmuodosta ja vahinkolajista käsiteltävässä tapauksessa on kysymys. Alla on esi- tetty eri jaostojen käsittelemien asioiden jakautuminen eri jaostoille.

Ensimmäinen jaosto

- henki- ja yksityistapaturmavakuutus
- matka- ja vastuuvakuutuksen henkilövahinkoja koskevat asiat.

Toinen jaosto

- matkavakuutus
- vastuu- ja oikeusturvavakuutus, kun asia koskee kuluttajan asemassa olevaa vakuutus-
senottajaa, vakuutettua tai vahinkoa kärsinyttä.

Kolmas jaosto

- koti-, auto-, maatila-, kiinteistö-, eläin-, liikenne- ja venevakuutus
- muut kuluttajaa koskevat vakuutuslajit, jotka eivät kuulu I tai II jaostoille.

Neljäs jaosto

- yritysten ja ammatinharjoittajien omaisuuden ja toiminnan vakuutukset
- vastuuvakuutus, kun myös vahinkoa kärsinyt on yritys tai ammatinharjoittaja.

3 TYÖSSÄ KÄSITELLYT LAUSUNNOT

3.1 Yleistä

Vakuutuslautakunnan lausunnot ovat julkisia, mutta asianosaisten nimiä ei anneta julkisuuteen. Lausuntoja on nähtävissä Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan Internet-sivuilla (fine.fi). Tämän työn tekemisessä on käytetty työn teettäjän käyttöönsä hankkimaa tietokantaa, joka sisältää lähes kaikki Vakuutuslautakunnan lausunnot vuosilta 1994 - 2008. Kaikkein uusimpia lausuntoja vuosilta 2009 - 2010 ei ole voitu työssä tarkastella.

Tässä opinnäytetyössä on keskitytty kuitenkin uusiin käytettävissä olleisiin kiinteistövakuutuksen perusteella käsiteltyjen vuotovahinkojen lausuntoihin. Näitä lausuntoja oli em. tietokannassa yhteensä 82 kpl. Työn aikana tutkittavasta aineistosta karsittiin pois sellaiset lausunnot, joissa vakuutuksenottajana oli muu kuin asunto-osakeyhtiö tai riidanalainen vahinkotahtuma ei ollut varsinainen vuotovahinko. Työhön on lopulta otettu mukaan yhteensä 78 Vakuutuslautakunnan lausuntoa vuosilta 2005 - 2008.

Luettelo työn tekemiseen käytetyistä lausunnoista on työn liitteenä (liite 1). Liitteessä näkyy lautakuntalausunnon diaarinumeron lisäksi lautakunnan laatima lyhennelmä lausunnossa käsitellyistä asioista. Tässä opinnäytetyössä käsiteltyjen lausuntojen sisällöstä ja lautakunnan ratkaisusuosituksesta on alkuperäisen tutkimusaineiston laajuuden vuoksi esitetty taulukkomuotoinen tiivistelmä (liite 2) tämän työn loppuosassa.

3.2 Lausuntojen jaottelu

Lausuntojen läpikäyntiä varten ne on jaoteltu erimielisyyden aiheena olevien seikkojen perusteella kuuteen eri ryhmään. Osassa tapauksista lautakunta on lausunnossaan ottanut kantaa useisiin vahingon korvattavuuteen vaikuttaviin tekijöihin, joten jaottelu on tehty työn tekijän arvioinnin mukaan sen seikan perusteella, joka eniten on vaikuttanut lautakunnan antamaan ratkaisusuositukseen. Taulukossa 1 on lueteltu kaikki käsitellyt lautakuntalausunnot edellä esitetyn jaottelun perusteella.

TAULUKKO 1. Lautakuntalausuntojen jaottelu

VAHINGON MÄÄRÄ	RAKENNUS-, TYÖ- JA ASEN- NUSVIRHEET	MUU RAJOI- TUS-EHTO	IKÄPOISTO	VAHINKO- TAPAHTUMA	KORVAUS- LUPAUS
VKL 722/04	VKL 571/04 Uudelleen- käsittely	VKL 833/04	VKL 746/03	VKL 248/05	VKL 533/07
VKL 742/04	VKL 801/04	VKL 236/05	VKL 789/05	VKL 63/06	VKL 766/07
VKL 119/05	VKL 841a/04 VKL 841b/04	VKL 383/05	VKL 400/06	VKL 224/06	
VKL 511/05	VKL 86/05	VKL 512/05	VKL 758/06	VKL 403/06	
VKL 633/05	VKL 568/05	VKL 513/05	VKL 132/07	VKL 435/06	
VKL 698/05	VKL 624/05	VKL 671/05	VKL 380/07	VKL 726/06	
VKL 698/05 uudelleen- käsittely	VKL 761/05	VKL 727/05	VKL 202/08	VKL 800/06	
VKL 571/06	VKL 805/05	VKL 758/05		VKL 22/07	
VKL 72/07	VKL 82/06	VKL 804/05		VKL 71/07	
VKL 207/07	VKL 432/06	VKL 118/06		VKL 144/07	
VKL 462/07	VKL 723/06	VKL 271/06		VKL 237/07	
VKL 284/08	VKL 562/07	VKL 327/06		VKL 249/07	
	VKL 566/07	VKL 334/06		VKL 251/07	
	VKL 838/07	VKL 570/06		VKL 314/07	
	VKL 307/08	VKL 688/06		VKL 522/07	
	VKL 321/08	VKL 14/07		VKL 686/07	
		VKL 67/07		VKL 808/07	
		VKL 404/07			
		VKL 430/07			
		VKL 701/07			
		VKL 109/08			
		VKL 362/08			
		VKL 553/08			

Seuraavassa on esitelty tarkemmin lausuntojen jaottelu ja käyty läpi työn tekijän mielestä tärkeimpiä jaottelun perusteeksi otettuja lautakunnan ratkaisuun vaikuttaneita seikkoja.

3.2.1 Vahinkotapahtuma

Kiinteistövakuutuksessa, kuten muissakin esinevakuutuksissa, edellytetään korvattavalta vahinkotapahtumalta lähes aina äkillisyyttä ja ennalta arvaamattomuutta. Näin on myös vuoto-

vahinkojen kohdalla. Tämä vaatimus rajaa hitaasti tapahtuvat ja odotettavissa olevat vahingot vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle. Vahingon aiheuttaneen tapahtuman syntymekanismia onkin lautakunnan lausunnoissa arvioitu juuri sen äkillisyyden ja ennalta arvaamattomuuden perusteella. Näitä lausuntoja oli tutkimusaineistossa yhteensä 17 kpl, joista 12:ssa lautakunta piti vakuutusyhtiön antamaa korvauspäätöstä oikeana. Yhdessä tapauksessa vakuutusyhtiön päätös muuttui osittain, ja neljässä muussa tapauksessa lautakunta esitti ratkaisusuositukseensa vakuutusyhtiön tekemän korvauspäätöksen muuttamista kokonaan.

Lausunnoista, joissa lautakunta esitti korvauspäätöksen muuttamista, tuli esiin seuraavia vahinkotapahtumaan ja sen syntyyn liittyviä seikkoja:

- Vahinkotapahtumaa voidaan pitää äkillisenä ja ennalta arvaamattomana, jos ei ole voitu osoittaa mitään muuta syytä (hitaasti tapahtuvaa ilmiötä tai rajoitusehdon mukaista tapahtumaa) sen aiheuttajaksi. Näyttövelvollisuus ei-korvattavasta tapahtumasta on vakuutusyhtiöllä (VKL 248/05).
- Yksittäistä vuotovahinkoa pidetään odottamattomana, vaikka taloyhtiössä olisi sattunut vastaavanlainen vahinko jo aiemminkin (VKL 688/06).
- Korvattavuus ei edellytä riidatonta varmuutta vahingon syntytavasta, vaan riittää, että oletettu tai vaihtoehtoisenakin esitetty vahingon syy on ollut luonteeltaan äkillinen ja ennalta arvaamaton (VKL 726/06, VKL 808/07).
- Nesteen vuotaminen on äkillistä, vaikka vuodon aiheuttaneen putken tai säiliön rikkoutuminen olisikin ollut seurausta hitaasti tapahtuvasta ilmiöstä, kuten ruostumisesta tai syöpymisestä (VKL 63/06).
- Hanan avoimeksi jättäneen henkilön toiminta on katsottu taloyhtiölle arvaamattomaksi tapahtumaksi (VKL 224/06).

Lausunnoissa, joissa korvauspäätöstä pidettiin oikeana, lautakunta esitti ratkaisulleen mm. seuraavia perusteluita:

- Korvauksenhakijalla on näyttövelvollisuus siitä, että on sattunut korvattava vahinkotapahtuma sekä velvollisuus toimittaa tarvittava näyttö (vikaselvitys tms.) vaatimuksensa perustaksi (VKL 800/06).
- Vahinkotapahtuman ennalta arvaamattomuutta tarkastellaan objektiivisesti, eikä vahingosta tee ennalta arvaamatonta se, että vahinko on tullut kyseiselle vakuutuksenottajalle yllätyksenä (VKL 237/07).
- Vakuutusehtoihin vahingon korvausperusteeksi kirjoitetun äkillisyyden ja ennalta arvaamattomuuden vakuutuskorvauksen saamisen edellytyksenä pitää aina täytyä. Ei siten ole tarpeellista, että kaikki jo tämän vaatimuksen perusteella vakuutuksen korva-

uspiirin ulkopuolelle jäävät tapahtumat pitää luetella vakuutuksen rajoitusehdoissa (VKL 314/07).

3.2.2 Rakennus-, asennus- ja työvirheet

Rakennus-, asennus- ja työvirheiden seurauksena aiheutuneita vuotovahinkoja ei voida pitää odottamattomina, vaan ne syntyvät tehdyn virheen luonnollisena seurauksena. Tämän kannan on lautakunta ottanut lausunnoissaan, kun kyse on ollut muutoksenhausta tällaisen virheen seurauksena syntyneestä vahingosta tehtyyn korvauspäätökseen. Tästä huolimatta vakuutusyhtiöt ovat yleensä halunneet kirjata nämä virheet vakuutusehtoihinsa vielä erillisenä rajoitusehtona.

Lausuntoja, jossa vakuutusyhtiön ja vakuutuksenottajan erimielisyyden aiheena oli rakennus-, asennus- tai työvirhe, oli tutkittavassa aineistossa yhteensä 17 kpl. Näistä vain kahdessa tapauksessa lautakunta suositti vahingon korvaamista kokonaan ja yhdessä tapauksessa osittain. Muiden 14 tapauksen osalta lautakunta katsoi tehdyn korvauspäätökset vakuutusehtojen mukaisiksi. Rakennus- ja asennusvirheitä koskevissa erimielisyyksissä lautakunta on pääsääntöisesti pyytänyt asiantuntijalausunnon, jonka perusteella ratkaisusuositus on tehty.

Muuttuneissa ratkaisuissa esiin tuli seuraavia seikkoja:

- Vakuutusyhtiöllä on näyttövelvollisuus siitä, että kyse on ei-korvattavasta vahingosta (VKL 571/04 uudelleen käsittely, VKL 432/06).
- Hyvän vakuutustavan mukaan epäselvissä tapauksissa sekä rajatapauksissa vakuutusehtoja tulkitaan vakuutuksenottajan eduksi (VKL 82/06).

Muissa rakennus-, asennus- ja työvirheitä koskevissa lausunnoissaan lautakunta toi esiin seuraavia seikkoja ratkaisujensa perusteiksi:

- Mikäli kiinteistön rakentamisajankohtana voimassa olleet rakentamismääräykset tai valmistajan ohjeet eivät anna tarpeeksi yksiselitteistä ohjeistusta käytettävästä työtavasta tai käytettävistä osista, kyse ei ole rakennusvirheestä ja vahinko pitää korvata (VKL 805/05).
- Tehdyllä rakennus- tai asennusvirheellä on oltava suora syy-yhteys vahingon syntymiseen (432/06).
- Jos ei voida esittää muuta syytä kuin rakennus- tai asennusvirhe vahingon syntymisen aiheuttaneen tapahtuman syyksi, kyse ei ole korvattavasta vahingosta (VKL 723/06, VKL 562/07).

- Märkätilojen lattiapinnan yläpuolella tapahtunut putkivuoto ei ole rakenteiden kosteusvaurion syy silloin, kun vuotoveden pääsy rakenteisiin johtuu vesieristyksen puutteellisuudesta. Vahinko on tällaisessa tapauksessa seurausta rakennusvirheestä tai hyvän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta (VKL 566/07, VKL 838/07).

3.2.3 Muut rajoitusehdot

Vakuutusyhtiöt rajaavat vahinkotapauksia vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle vakuutusehtoihin kirjoitetuilla rajoitusehdoilla. Vakuutuslautakunnan mukaan vakuutusehtoihin ei kuitenkaan tarvitsisi kirjoittaa erikseen sellaisia korvattavaan vahinkotapahtumaan liittyviä rajoituksia, jotka jo tapahtuman äkillisyydelle ja ennalta arvaamattomuudelle asetetun vaatimuksen täyttymättömyyden vuoksi eivät tee vahingosta korvattavaa. Tästä huolimatta vakuutusehtoihin on niitä selkeyttämään sekä korvauspäätösten perustelemista helpottamaan kirjattu erilaisia rajoitusehtoja.

Käsiteltävissä olleista lautakunnan lausunnoista 23 kpl koski muita kuin edellä esitettyjä rakennus-, asennus-, tai työvirheitä koskevia rajoitusehtoja. Näistä 20 tapausta oli lautakunnan mielestä käsitelty vakuutusehtojen mukaisesti, eikä se suosittanut korvauspäätöksen muuttamista. Kolmessa tapauksessa lautakunta katsoi, että korvauspäätöstä on syytä muuttaa kokonaan tai osittain. Näissä tapauksissa muutoksen syynä olivat seuraavat asiat:

- Vahinko oli syntynyt useasta eri kosteudenlähteestä. Osan kosteusvaurioista voitiin katsoa syntyneen korvattavan putkistovuodon seurauksena, vaikka muu osa kosteusvahingoista oli rajoitusehdolla rajattu korvauksen ulkopuolelle (VKL 118/06).
- Alan vakiintunut kanta on, että nestevuoto korvataan äkillisenä ja ennalta arvaamattomana vuotovahinkona, vaikka nesteen vuotamisen olisikin aiheuttanut rajoitusedossa mainittu putken syöpyminen (VLK 688/06).
- Jäätymisvahingot oli rajoitusehdolla rajattu pois vakuutuksen korvauspiiristä, mutta silti ehtoihin oli liitetty jäätymisen estämistä koskeva suojeluohje. Tämän ristiriidan vuoksi jäätymisen seurauksena syntynyt vuotovahinko piti korvata (VKL 362/08).

Muissa lausunnoissa esille tulleet rajoitusehdot koskivat yleensä lattiakaivon ja sen korokerenkaan tai näiden läpivientien vuotamista, sade- ja sulamisvesien tulvimista, maan painumista ja liikkumista, hitaasti tapahtuvia ilmiöitä sekä vesieristeen tai sen läpiviennin vuotamista. Useammin kuin kerran kyseessä oli kuitenkin sellainen rajoitusehto, jota ei ilmeisestikään kaikkien vakuutusyhtiöiden ehdoissa ole mainittu.

Asia tuli esiin mm. seuraavissa tapauksissa:

- Käyttäjän huolimattomuuden seurauksena auki jääneestä hanasta virranneesta vedestä aiheutunut vahinko (VKL 671/05, VKL 404/07).
- Auki jätetyn hanan tai altaan ja ammeen poistoputken vuotaminen muun kuin niiden äkillisen rikkoutumisen seurauksena (VKL 118/06, VKL 701/07).
- Rakennuksen vesikaton vuotaminen muun kuin katteen ulkoapäin tapahtuvan äkillisen mekaanisen rikkoutumisen seurauksena (Vlk 808/07).

3.2.4 Vahingon määrä

Työssä tarkasteltavissa lausunnoissa oli vakuutusyhtiön ja vakuutuksenottajan välisessä erimielisyydessä kyse vahingon määrästä ja laajuudesta yhteensä 12 tapauksessa. Yleensä erimielisyys koski korvattavan vahingon korjauksen laajuutta ja korjaustyöstä maksettavan korvauksen määrää. Vakuutusyhtiö oli usein katsonut osan tehdyistä työsuoritteista parannus- ja muutostöiksi. Näitä ei vakuutusehtojen mukaan korvata. Taloyhtiö taas vaati korvausta kaikista tehdyistä toimenpiteistä usein juuri sillä perusteella, että ilman vahinkoa näitä kustannuksia ei olisi lainkaan syntynyt. Useammassa kuin yhdessä tarkastelluista tapauksista oli riitaa myös siitä, mikä on vahinkotarkastajan tehtävä ja miten hänen antamansa ohjeet ja toimenpidesuosituksiset vaikuttavat vahingon korvattavuuteen. Vakuutusehtojen mukaisia ikäpoistoja tai -vähennyksiä koskevia lausuntoja on käsitelty erikseen tämän raportin seuraavassa kappaleessa.

Vakuutusyhtiön tekemä korvauspäätös oli vahingon määrää koskevissa erimielisyyksissä lautakunnan mielestä oikea vain neljässä tapauksessa tutkituista. Näissä oli kyse seuraavanlaisista asioista tehdyistä ratkaisusuosituksista:

- Noin vuosi lämminvesivaraajavuodon jälkeen todetut alapohjan kosteusvauriot eivät johtuneet ko. vuodosta, vaan maakosteudesta (VKL 742/04).
- Muutaman tunnin kestäneestä kylmän käyttövesiputken vuodosta ei asunnon ilman kosteus ole voinut nousta niin korkeaksi, että se olisi vaurioittanut muita kuin vuotovedestä suoraan kastuneita pinnoitteita (VKL 633/05).
- Vesieristyksen asentaminen pesutiloihin, joissa sitä ei ennen vahinkoa ole ollut, on parannustyötä, jota ei korvata vakuutusehtojen viranomaismääräysten aiheuttamia lisäkustannuksia koskevasta ehtokohdasta huolimatta (VKL 698/05 uudelleen käsittely).
- Vaikka vakuutuksenottaja oli purkanut ja uusinnut kastuneen lattian, katsottiin korvattavan vuotovahingon määräksi rakenteiden kuivatuskustannukset (VKL 207/07).

Niissä tapauksissa, joissa lautakunta on katsonut aiheelliseksi, että vakuutusyhtiö maksaa vahingosta lisäkorvausta, on kyse ollut mm seuraavista asioista:

- Korvaus on maksettu vakuutusyhtiön itse arvioimien korjauskulujen (kertakorvaus, kustannuslaskentaohjelmalla laadittu laskelma) perusteella. Näissä tapauksissa lautakunta on käyttänyt ulkopuolista asiantuntijaa arvioimassa todellisen vahingon määrän (VKL 722/04, VKL 571/06).
- Isännöitsijän kulut vahingon korjaustyön valvonnasta pitää korvata, mikäli ko. tehtävät eivät sisälly taloyhtiön maksamaan normaaliin isännöintipalkkioon (VLK 722/04).
- Taloyhtiö on teettänyt vahingon korjauksen tuntitöinä, eikä ollut pyytänyt vahinkotarkastajan ohjeistuksen mukaan työstä urakkatarjouksia. Korvaus piti silti maksaa todellisten kulujen mukaan (VKL 571/06).
- Vakuutusyhtiö on katsonut vaurioiden syntyneen useamman erillisen vahinkotapah-tuman seurauksena ja vähentänyt useita omavastuita. Lautakunnan mielestä kyse on kuitenkin ollut vain yhden vahingon vaurioiden korjaamisesta ja korvauksesta olisi voitu vähentää vain yksi omavastuuosuus (VKL 72/07).
- Samaan vahinkotapaukseen ei vahingon määrän laskemisessa ole voitu soveltaa sekä päivänarvon mukaan laskettavan korvauksen määrää koskevaa ehtokohtaa että vuoto-vahingon ikäpoistoa koskevaa ehtoa, vaan nämä ovat rinnakkaiset ja korvaus lasketaan ikäpoistoa koskevan ehdon mukaan (VKL 462/07).

3.2.5 Ikävävähennykset ja -poistot

Vahingon määrää käsitelleiden lautakuntalausuntojen erikoistapauksia ovat ne lausunnot, joissa kyse on ollut vahingon määrän laskemisesta ikäpoistojen avulla. Näissä on selkeästi ollut kyse vakuutusehtojen tulkinnasta. Tällaisia tapauksia oli tutkimuksen kohteena olevista lausunnoista seitsemän kappaletta. Useimmissa tapauksissa oli kyse siitä, miltä osin vahingon korjauskustannuksiin sovellettiin vuotovahingon ja miltä osin LVIS-laitteen rikkoutumisvahingon ikäpoistoa.

Lautakunta oli vakuutusehtojen tulkinnasta samaa mieltä vakuutusyhtiön kanssa seuraavissa viidessä tapauksessa:

- Viemäritukoksen syynä oli ollut viemärissä oleva vieras esine. Vuotovahingon kustannuksista voitiin silti tehdä vuotovakuutuksen ehtojen mukainen ikävähennys, vaikka viemäriputken ikä ei ollut vaikuttanut vahingon syntymiseen (VKL 746/03).

- Alapohjassa rikkoutuneen putken vuotovedet olivat valuneet maaperään, eivätkä talon rakenteet olleet kastuneet. Kyse oli pelkästä LVIS-laitteen rikkoutumisvahingosta, joten vahingon määrän laskemisessa rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannustenkin osalta sovellettiin LVIS-laitteen rikkovakuutuksen ikäpoistoa (VKL 789/05).
- Vakuutuksenottajan ilmoituksesta poiketen viemäritukoksen syynä oli ollut lattiakaivon eikä pelkän kaivon viemäritilän tukkeutuminen. Aiheutuneen vesivahingon kustannuksista voitiin tehdä ehtojen mukainen vuotovahingon ikävähennys (VKL 400/06).
- Patteriverkoston painehäviön seurauksena lattioita avattiin vuotavan lämmitysputken löytämiseksi. Koska rakenteille ei ollut aiheutunut vesivahinkoa, oli kyseessä LVIS-laitteen rikkoutumisvahinko, joten vakuutusehtojen mukaan ikävähennys koski rikkoutuneen putken etsimis- ja korjaamiskustannuksia sekä näitä varten tehtyjä rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksia kokonaisuudessaan (VKL 380/07).
- Viemäriputken rikkoutumisvahingon seurauksena oli kastunut myös lattian alla ollut hiekkatäyttö. Putken korjauskustannuksista voitiin tehdä kone- ja laiterikkovakuutuksessa mainittu ikäpoisto, vaikkei viemäriputkea yleiskielessä pidetäkään koneena tai laitteena (VKL 202/08).

Muutosta lautakunta suositteli niihin kahteen vahinkotapaukseen, joissa sen tulkinta vakuutusehdoista poikkesi vakuutusyhtiön korvauspäätöksessään tekemästä seuraavasti:

- Vakuutusehto oli epäselvä, koska se ei ottanut kantaa ikäpoistoon sellaisessa tilanteessa, jossa kastuneiden rakenteiden vaatimat korjaukset ovat tulleet tehdyiksi samoilla toimenpiteillä, joilla rikkoutunut putki on korjattu. Tällaista epäselvää ehtoa tulkitaan laatijansa vahingoksi, joten kustannukset pitää korvata vuotovahinkona sitä koskevalla ikäpoistolla vähennettynä (VKL 758/06).
- Lämmön talteenottolaitteisto oli vaurioitunut varaajavuodon seurauksena. Laitteiston uusimiskulut piti korvata vuotovakuutuksesta sitä koskevalla ikäpoistolla vähennettynä, sillä kyseinen laitteisto ei ollut vuotovakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle ehdoissa rajattu johtoverkko tai käyttölaite (VKL 132/07).

3.2.6 Korvauslupaus

Tutkimusaineistossa oli edellä käsiteltyjen tapausten lisäksi kaksi lausuntoa, jotka molemmat käsitelivät vahingosta ilmoittamisen jälkeen vakuutusyhtiöstä annettua korvauslupausa.

Lausunnossa VKL 533/07 käsitellään tapausta, jossa vakuutuksenottaja on vahingosta ilmoittamisen yhteydessä saanut sähköpostilla vakuutusyhtiöstä tiedon, että vahinko korvataan kiinteistövuokuksesta. Lisäksi on pyydetty toimittamaan arvio korjauskustannuksista vakuutusyhtiöön. Vahingon korjaamisen jälkeen vakuutusyhtiö oli ilmoittanut, että kyse ei olekaan vuokuksesta korvattavasta vahingosta. Lautakunnan mielestä vakuutusyhtiö oli jo aiemmin tehnyt vahingosta myönteisen korvausratkaisun, joka oli sitova ja vahinko piti korvata.

Toisessa lausunnossa VKL 766/07 ei ollut kysymys varsinaisesta vakuutusyhtiön antamasta korvauslupauksesta. Taloyhtiön yhden asunnon lattialämmitysputki oli syöpynyt ja rakenteita kastunut. Vakuutuksesta oli luvattu korvata tässä asunnossa todetut kosteusvauriot. Korjaustöiden yhteydessä kosteutta löytyi myös kahden muun asunnon lattiasta, mutta näiden asuntojen osalta ei putkistoja kuuntelemalla löytynyt vuotoja, vaikka putkistot olivat syöpyneet vastaavalla lailla kuin ensimmäisessä asunnossa. Lautakunnan esittämässä ratkaisusuosituksessa vain ensimmäisen asunnon osalta kyse oli vakuutuksesta korvattavasta putkivuodosta ja muissa asunnoissa maakosteudesta, joka oli syövyttänyt putket. Vakuutusyhtiön ei siten tarvinnut korvata muiden asuntojen kosteusvaurioiden korjauskuluja sillä perusteella, että ensimmäisen asunnon osalta korjauskulut on luvattu korvata.

4 TYÖN TULOKSET

Tutkimusaineistona olleissa lautakuntalausunnoissa ei ollut kovin montaa sellaista lausuntoa, jossa olisi käsitelty niitä vahinkotapauksia, joiden ratkaisusta työn tilaaja oli toimeksiannossaan toivonut tietoja. Rikkoutuminen vuotovahingon korvattavuuden edellytyksenä tuli jollain tavoin esiin 13 käsitellyssä lausunnossa. Auki jääneistä hanoista/suihkuista virranneesta vedestä oli kysymys viidessä tutkitussa tapauksessa ja vahingonaiheuttajan tuottamuksen arviointi ja sen vaikutus tuli esille näiden lisäksi vielä yhdessä tapauksessa. Yhteenvedo tuloksista on esitetty seuraavana tässä raportissa.

4.1 Rikkoutuminen vuotovahingon korvattavuuden edellytyksenä

Koska useimpien vakuutusyhtiöiden kiinteistövakuutusehdoissa tarkoitetaan vuotovahingolla sekä LVIS-laitteiden eli putki- ja käyttölaitevuotoja että vesikattovuotoja, on nämä tapaukset käsitelty niiden ehtotekstien erilaisuuden vuoksi omina kohtinaan.

4.2 LVIS-laitevuodot

Kiinteistövakuutuksen ehdoissa LVIS-laitteen vuotamisesta aiheutuneen kosteusvahingon korvattavuutta koskeva ehtokohta on pääsääntöisesti kaikilla yhtiöillä kirjoitettu niin, että nesteen pitää vuotaa äkillisesti, ennalta arvaamattomasti ja suoraan rakennuksen kiinteästä putkesta, käyttölaitteesta tai säiliöstä.

Lautakunnan käsittelemissä vahinkotapauksissa on viemärin tulvimisvahingot tulkittu pääsääntöisesti aina korvattaviksi vuotovahingoiksi, vaikka viemäriputkisto ei olisikaan rikkoutunut, vaan vahinko olisi aiheutunut tukkeutumisen aiheuttamasta viemärin toimimattomuudesta (esim. VKL 746/03 ja VKL 400/06). Näiden vahinkojen korvattavuuden arvioinnissa ei siten ole vaadittu putkiston rikkoutumista.

Käyttövesi- ja lämmitysputkistojen tai niihin liittyvien laitteiden vuotovahinkoja ei käytettävissä olevassa aineistossa esillä olleissa tapauksissa ollut riitautettu siten, että lautakunta olisi lausunnoissaan ottanut kantaa vuotaneen putken tai laitteen rikkoutumiseen vahingon korvattavuuteen vaikuttavana tekijänä. Tähän asiaan ei siis tässä työssä saatu vastausta.

Ainoat tapaukset, jossa rikkoutuminen oli selvästi edellytyksenä vuotovahingon korvattavuudelle, olivat vahinkoja, joissa vuotokohta oli altaan tai ammeen poistoputkessa tai ammeen pohjaventtiilissä. Näissä kaikissa tapauksissa vuotovakuutuksen ehtoon oli kirjoitettu selkeä rajoitusehto, jonka mukaan vakuutus ei korvaa lainkaan ammeen tai altaan poistoputken tai -venttiilin vuotoa (VKL 701/07) tai korvattavassa vahingossa vuodon on pitänyt syntyä poistoputken tai pohjaventtiilin äkillisen rikkoutumisen seurauksena (VKL 118/06, VKL 71/07). Näissä kaikissa tapauksissa on lautakunta katsonut, ettei näyttöä mistään äkillisestä tapahtumasta, joka putken rikkoutumisen olisi aiheuttanut, ole esitetty, eikä kyse siten ole ollut korvattavasta tapahtumasta.

4.3 Vesikattovuodot

Vesikattovuotojen korvattavuuden osalta eri vakuutusyhtiöitten ehtoteksteissä on ollut selviä eroavaisuuksia tutkittujen lausuntojen kohdalla. Osassa ehdoista korvattavuuden kannalta on ollut riittävää, että vesikaton vuoto on tapahtunut äkillisesti (VKL 804/05). Osassa tapauksista vakuutusehdoissa vaaditaan, että vesikatto on rikkoutunut äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti (VKL 800/06), jonkun äkillisen ja ennalta arvaamattoman ulkopuolisen tapahtuman seurauksena (VKL 237/07) tai jonkun äkillisen, ennalta arvaamattoman, ulkoapäin tapahtuneen mekaanisen rikkoutumisen seurauksena (VKL 512/05, VLK 403/06, VKL 435/06, VKL 726/06 ja VKL 808/07). Em. perusteella vaatimus vesikaton rikkoutumisesta vieläpä äkillisesti on useimmissa tapauksissa ollut vesikattovuodon korvattavuuden edellytys.

4.4 Asukkaan/osakkaan tuottamus

Taloyhtiön asukkaan/osakkaan tai heidän vieraanaan olleen henkilön tuottamuksellaan aiheuttamat vahinkotapahtumat olivat tutkittavassa aineistossa pääsääntöisesti tapauksia, joissa vahinko on tapahtunut auki jätetystä hanasta tai suihkusta. Näitä tapauksia oli aineistossa yhteensä viisi. Lisäksi mukana oli yksi tapaus, jossa viemäri oli tukkeutunut asukkaan toiminnan seurauksena (VKL 746/03). Vakuutus sopimuksia koskevan vakuutus sopimuslain mukaan vakuutusyhtiöllä on oikeus vähentää vahingosta maksettavaa korvausta vahingon aiheuttamisen tai vakuutusehtoihin sisältyvien suojeluohjeiden laiminlyönnin perusteella. Tällainen vähentämisoikeus koskee ainoastaan vakuutuksenottajaa, vakuutettua tai näihin samastettavaa henkilöä vahingon aiheuttajana. Em. viemäriin tukkeutumistapauksessa vakuutusyhtiö oli alkuperäisessä korvauspäätöksessään tehnyt korvauksen määrästä 25 % vähennyksen vahingonaiheut-

tajan eli asukkaan tuottamuksen perusteella, mutta oikaissut asian seuraavassa päätöksessään eli ennen tapauksen siirtymistä Vakuutuslautakunnan käsittelyyn. Lautakunta ei tästä syystä ole lausunnossaan ottanut kantaa em. tuottamusasiaan, vaan käsitellyt tässä tapauksessa ainoastaan vahingon laajuutta ja määrää koskevia kysymyksiä.

Avoimesta hanasta tai suihkusta virranneesta vedestä aiheutuneissa vahingoissa lautakunta on ratkaisusuosituksia antaessaan käsitellyt jokaisen tapauksen korvauspäätöksen antaneen vakuutusyhtiön vakuutusehtojen perusteella. Korvattavuuteen onkin selkeästi vaikuttanut ainoastaan yhtiön laatiman ehtotekstin muotoilu. Osalla vakuutusyhtiöistä kiinteistövakuutuksen ehdoissa ei ole erikseen otettu kantaa auki jätetyistä hanoista tai suihkuista asukkaan, osakkaan tai muun kolmannen osapuolen tuottamuksella aiheutettuihin vuotovahinkoihin, vaan ehtotekstin mukaan vahingon korvattavuuden edellytykseksi on riittänyt se, että vahingon aiheuttanut vesi on virrannut äkillisesti, ennalta arvaamattomasti ja suoraan rakennuksen kiinteästä putkistosta. Lautakunta onkin lausunnossaan katsonut, että tällaisen ehtomuotoilun perusteella kiinteistövakuutuksesta on pitänyt korvata kyseisen kaltainen vuotovahinko (VKL 224/06).

Osa vakuutusyhtiöistä on halunnut rajata näiden vahinkojen korvattavuutta kiinteistövakuutuksesta lisäämällä vakuutusehtoihin rajoitusehtoja. Kahdessa käsiteltävistä tapauksista tämä oli tehty rajaamalla käyttölaitteen käyttäjän huolimattomuudesta aiheutuneet vahingot vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle. Lautakunta on toisesta tapauksesta antamassaan lausunnossa katsonut, että tällainen rajoitusehto ei ole epäselvä, eikä käyttäjän huolimattomuuteen nähden kohtuuton ja sitä on voitu ko. tapauksessa soveltaa, vaikka kokonaisvahinko on ollutkin määrältään lähes 50 000 euroa (VKL 671/05). Toisessa käyttäjän huolimattomuuteen liittyvän rajoitusehdon sisältävässä kiinteistövakuutuksessa on korvattavan vahinkotapahtuman kuvauksessa edellytetty lisäksi, että vuodon pitää tapahtua arvaamattomasti, äkillisesti ja suoraan rikkoutuneesta tai toimimattomasta putkiverkosta tai käyttölaitteesta. Korvauksen epäämisen perusteena tässä Vakuutuslautakunnan lausunnossa onkin ollut se, että suihku, josta vettä oli vuotanut, ei ollut rikkoutunut tai muuten toimimaton, vaan se oli tarkoituksellisesti avattu ja toiminut normaalisti (VKL 404/07).

Kahdessa muussa lautakunnan käsiteltävänä olleessa tapauksessa rajoitusehto on kirjoitettu vakuutusehtoihin niin, että vakuutuksesta ei korvata avoimesta hanasta tai suihkusta virranneen veden aiheuttamia vahinkoja, ellei hana tai suihkulaite ole mekaanisesti rikkoutunut. Lautakunta piti molemmissa tapauksissa vakuutusyhtiön epäävää korvauspäätöstä ehtojen mukaisena (VKL 67/07 ja VKL 553/08).

5. LOPPUPÄÄTELMÄ

Tässä työssä tutkituista 78:sta Vakuutuslautakunnan antamasta ratkaisusuosituksesta 54 tapauksessa eli lähes 70 %:ssa lautakunta katsoi, että vakuutusyhtiön antama korvauspäätös oli vakuutusehtojen mukainen. 17 %:ssa tapauksista annettu korvauspäätös muuttui kokonaan ja 14 %:ssa osittain. Pääsääntöisesti vakuutusyhtiöt näyttävät tekevän korvauspäätöksensä vakuutusehtojen mukaisesti.

Tämän opinnäytetyön tuloksista voidaan kuitenkin päätellä, että Vakuutuslautakunta lausuntoja antaessaan kiinnittää suurta huomiota siihen, että vakuutusyhtiö on kirjoittanut vakuutusehtojensa tekstin vastaamaan sitä tahtotilaa, joka vuotovahinkojen korvattavuuteen on haluttu ottaa. Ehtoja ei voi tapauskohtaisesti tulkita yhtiön omaksi eduksi, vaan sanamuodot pitää saattaa sellaisiksi, että niiden tulkinnasta ei pitäisi syntyä ristiriitaa vakuutuksenottajan kanssa. Kuten aiemmin on todettu, tulkitaan epäselviä ehtoja aina laatijansa vahingoksi. Tämä asettaa vakuutusyhtiöissä ehtoja laativien ja myös vahinkojen korvaustoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattitaidolle korkeat vaatimukset.

Rakennusten vuotovahinkojen korvausprosessissa vahinkotarkastuksen, ja sitä korvaamassa melko yleisesti käytettävän, kosteuskartoituksen yhteydessä tehtävä vahingon dokumentointi sekä vahingon syntymekanismien selvittäminen jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa varmistaa yleensä riidattoman korvauspäätöksen pohjaksi tarvittavien tietojen oikeellisuuden. Vahinkotarkastuksen rooli on siis edelleen tärkeä ja ammatti-isännöitsijät toivoivat työssä käsitellyissä lausunnoissa, että vahinkotarkastaja käy vahinkopaikalla ja antaa tarvittavat ja mahdollisimman selkeät toimintaohjeet vahingon jatkohoitoon. Uuden asunto-osakeyhtiölain myötä tämä tarve lisääntyy, koska taloyhtiöissä tehtävät korjaustoimenpiteet tulee dokumentoida entistä tarkemmin. Näin taloyhtiön hallintoelimet eli isännöitsijä ja hallitus pystyvät varmistamaan omien toimintatapojensa oikeellisuuden ja sen, että saavat osakkailta vastuuvapauden yhtiökokouksessa.

Vahinkotarkastuksen tärkeyttä korostaa myös se, että kovin monessa riitautetussa korvauspäätöksessä taloyhtiön ja vakuutusyhtiön välinen erimielisyys on koskenut vahingon määrää. Lautakunta on melko usein ratkaissut nämä tapaukset vakuutuksenottajan eduksi, koska vakuutusyhtiö on esittänyt korvauksen määrän muodostumisen perusteiksi sellaisia seikkoja, jotka eivät perustu suoraan vakuutusehtoihin. Näin on toimittu tilanteissa, jossa vahingon määrä on arvioitu esim. laskentaohjelman avulla tai kohtuullistamalla taloyhtiölle vahingon korjauksesta syntyneitä todellisia kuluja.

Koska jokainen vakuutusyhtiö voi kirjoittaa vakuutusehtonsa vapaasti ja valita itse kiinteistö-
vakuutuksensa korvauslinjaukset, on eri yhtiöiden kiinteistövakuutusten korvauslaajuuksien ver-
tailu tässä työssä käsiteltyjen lautakuntalausuntojen perusteella hyvin vaikeaa tai jopa täysin
mahdotonta. Näin jo siitäkin syystä, että jokainen lausunnoissa käsitelty vuotovahinko on oma
yksittäinen tapahtumansa, jonka korvattavuutta lautakunta on arvioinut vain ja ainoastaan
kyseisen kiinteistön vakuuttaneen vakuutusyhtiön ehtojen perusteella. Mitään varsinaista eh-
tovertailua lautakuntalausuntojen perusteella ei siten voida tehdä. Vertailun sijaan työn tavoit-
teena onkin ollut, se että tulevaisuudessa työn aikaansaannosten perusteella pystytään joltain
osin vaikuttamaan siihen, että työn teettäneen vakuutusyhtiön asunto-osakeyhtiöille myöntä-
mien kiinteistövakuutusten perusteella käsiteltävistä vuotovahingoista tehtävät korvauspää-
tökset olisivat vakuutuksenottajien mielestä vakuutusehtojen mukaisia. Näin voitaisiin jatkossa
entistä paremmin välttää mahdollisten ristiriitojen syntyminen ja vahinkotapausten vieminen
Vakuutuslautakunnan ratkaistavaksi.

Työn tuloksista on lisäksi laadittu työn teettäjän käyttöön erillinen raportti, jossa on kommentoitu nykyisten vakuutusehtojen muutostarpeita tässä työssä käsitellyistä Vakuutuslautakun-
nan lausunnoista esille tulleiden asioiden pohjalta (liite 3, luottamuksellinen).

LIITTEET

LIITE 1

VAKUUTUSLAUTAKUNNAN LAUSUNNOT 2005 & 2006:

VKL 746/03 20.1.2005

Taloyhtiön asuntojen rakenteet olivat kastuneet ammeen ylivuodon seurauksena. Korvattavan vahingon määrä. Ikävähennykset.

VKL 571/04 19.5.2005 Uudelleen käsittely

Vahingon syy. Oliko kyseessä korvattava vuotovahinko? Rakennusvirhe. Todistelu.

VKL 722/04 20.9.2005

Viemäriin tukkeutuminen. Korjaustöiden korvaaminen. Tason parantaminen. Valvojan kustannusten korvaaminen.

VKL 742/04 15.6.2005

Vahingon syy. Lämminvesivaraajan vuoto. Useita kosteudenlähteitä. Vakuutuksen irtisanominen. Hyvä vakuutustapa.

VKL 801/04 17.2.2005

WC-istuimen tuloputken vuoto. Lattiarakenteiden kastuminen. Rajoitusehdot. Puutteellinen vesieristys. Työvirhe.

VKL 833/04 20.9.2005

Viemäristä nousseen veden aiheuttama vahinko. Vahingon syy. Rajoitusehdot. Oliko vakuutusyhtiö vaikuttanut määräävästi vahingon korjaustyöhön?

VKL 841a/04 28.4.2005 JA VKL 841b/04 28.4.2005

Vuotovahinko. Kosteusvaurioiden syyn selvittäminen.

VKL 86/05 19.5.2005

Vuotovakuutus. Näyttö korvattavasta vakuutustapahtumasta. Johtuivatko talon rakenteiden vauriot pesukoneen poistoputken vuodosta?

VKL 119/05 23.8.2005

Vuotovahinko. Vahingon selvittelykulut. Laatoituksen korjauskustannusten korvaaminen. Vii-västyskorko.

VKL 236/05 23.8.2005

Vesi oli noussut rakennuksen kellarikerrokseen kokoojakaivon padotusventtiilin jumiuduttua kiinni. Vahingon korvattavuus vakuutuksesta. Vakuutusehtojen tulkinta.

VKL 248/05 23.8.2005

Viemäriin sortuminen. Lattikaivon tulviminen. Oliko korvattava vakuutustapahtuma sattunut?

VKL 383/05 23.8.2005

Vuotovahinko. Vakuutusehtojen tulkinta. Oliko vahinko vakuutuksesta korvattava?

(jatkuu)

LIITE 1: 2 (6)

VKL 511/05 17.11.2005

Vuotovahinko. Liitosvuoto. Rakenteiden kastuminen. Rakennusvirhe. Eri syiden vaikutus kokonaisvahinkoon. Korvattavan vahingon määrän arviointi.

VKL 512/05 17.11.2005

Vakuutusehtojen tulkinta. Vahingon syy. Kattoterassin lattiakaivon tukkeutuminen. Vesieristyksen puutteellisuus. Oliko rakenteiden kastumisvahinko korvattava?

VKL 513/05 27.10.2005 Yksinkertaistettu menettely

Vakuutusehtojen tulkinta. Vuotovahingon korvattavuus.

VKL 568/05 26.1.2006

Pesuhuoneen kosteusvaurioiden syy. Oliko korvattavaa vuotovahinkoa sattunut?

VKL 624/05 26.1.2006

Esinevakuutus. Asunto-osakeyhtiön huoneistojen rakenteiden kastuminen. Vahingon syy. Rajoitusehdot. Rakennusvirhe.

VKL 633/05 26.1.2006

Vuotovahingon laajuus. Parketti- ja tapettivaurion korvaaminen.

VKL 671/05 14.2.2006

Asukas oli nukahtanut suihkuun. Vesivahingon korvattavuus.

VKL 698/05 23.11.2006 Uudelleenkäsittely.

Perusparannus. Vesieristyksen asentamisen korvaaminen. Suojeluohjeiden ja viranomaismääräysten vaikutus vakuutusyhtiön korvausvelvollisuuteen.

VKL 698/05 17.5.2006

Vuotovahinko. Korjaustöiden korvaaminen vakuutuksesta. Vahinkotarkastajan rooli. Perusparannus. Vesieristyksen asentamisen korvaaminen.

VKL 727/05 14.2.2006

Pohjavesipumppujen toimimattomuus. Oliko korvattava vakuutustapahtuma sattunut? Rajoitusehdot.

VKL 758/05 14.2.2006

Vesivahinko. Useita vahingon syitä. Rajoitusehtojen tulkinta. Oliko kyseessä läpiviennistä virranneen nesteen aiheuttama vahinko?

VKL 761/05 23.3.2006

Pyykinpesukoneen letkun vuoto. Veden tunkeutuminen rakenteisiin vesieristeen puuttumisen vuoksi. Oliko vakuutusyhtiö vastuussa aiemmin suoritetun korjaustyön laadusta?

VKL 789/05 23.3.2006 Yksinkertaistettu menettely

Vuotovakuutus. Rikkovakuutus. Putkirikko. Ikävähennykset.

VKL 804/05 23.3.2006

Tuuletusputken läpivientikappaleen vierestä aiheutunut kosteusvaurio. Korvattavan vahingon määrä.

LIITE 1: 3 (6)

VKL 805/05 14.6.2006

Viemärivuoto. Oliko korvattava vakuutustapahtuma sattunut?

VKL 63/06 2.10.2006

Kiinteistön koneen rikkoutumisvahinko ja kiinteistön vuotovahinko. Kiinteistön vastuuvahinko. Öljysäiliön vaurioitumisesta aiheutunut vahinko. Vahingon korvattavuus. Maaperälle aiheutuneen vahingon kustannusten korvattavuus.

VKL 82/06 23.11.2006

Äkillinen ja ennalta arvaamaton rikkoutuminen. Sadevesiviemärin liitoksen pettäminen ja vuoto. Rakennusvirhe? Aiempien samankaltaisten vahinkojen merkitys odottamattomuusarvioinnissa.

VKL 118/06 31.8.2006

Kylpyammeen pohjaventtiilin ja viemäriputken vuoto. Oliko korvattava vakuutustapahtuma sattunut? Eri kosteudenlähteiden vaikutus.

VKL 224/06 31.8.2006

Esinevakuutus. Suihkuun nukahtaminen. Oliko vahinko korvattava?

VKL 271/06 28.9.2006

Vuotovakuutus. Viemärin tukkeuduttua vesi oli päässyt lattiarakenteen sisään. Oliko vahinko korvattava? Rajoitusehdot.

VKL 327/06 28.9.2006

Viemäriputken vaurioituminen. Maan painuminen. Rajoitusehdot. Oliko vahinko korvattava?

VKL 334/06 28.9.2006 Yksinkertaistettu menettely

Sulamisvedet olivat valuneet kattorakenteisiin. Vahingon korvattavuus.

VKL 400/06 26.10.2006

Kylpyhuoneen lattialle tulvineen suihkuveden aiheuttama vesivahinko. Ikävähennys. Vakuutusehdon tulkinta.

VKL 403/06 26.10.2006

Sulamisvesistä johtuva rakenteiden kastuminen. Oliko vahinko korvattava?

VKL 435/06 26.10.2006

Sadevesikourun ja pystyviemärin liitoskohdan sekä sadevesiviemäriputken syöpyminen ja vuoto. Oliko vahinko korvattava?

VKL 570/06 23.11.2006

Pohjaviemärin liitoksen aukeaminen. Viemärin perustamistapa ja kannakointi. Maan painuminen. Oliko vahinko korvattava?

LIITE 1: 4 (6)

VAKUUTUSLAUTAKUNNAN LAUSUNNOT 2007 & 2008:**VKL 432/06 31.8.2007**

Vuotovahinko. Oliko kyseessä korvattava vuoto? Miten käyttölaite oli kiinnitetty johtoverkkoon? Rakenteellinen virhe. Asennusvirhe.

VKL 571/06 27.2.2007

Vuodosta aiheutuneen esinevahingon korvaaminen. Oliko vesi vuotanut rakenteisiin lattiakäivon ja lattian vedeneristyksen liitoskohdasta? Korvausmäärän arviointi. Tuntityönä tehty urakka. Lojaliteettiperiaate.

VKL 688/06 27.2.2007

Äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma. Viemäriputkiston vuoto. Rajoitusehdot. Putkiston syöpyminen. Aiemman samankaltaisen vahingon merkitys odottamattomuusarviointissa.

VKL 723/06 27.2.2007

Viemäriputken tukkeutuminen ja vuoto. Oliko korvattava tapahtuma sattunut? Rakennusvirhe.

VKL 726/06 27.2.2007

Kattosihdin tukkeutuminen ja kattovuoto. Äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma. Oliko vuotamisen syy äkillinen, ennalta arvaamaton mekaaninen rikkoutuminen?

VKL 758/06 24.5.2007

Ikävähennysehdot. Pystyviemäri oli haljennut hormin sisällä. Rikkovahinkoa ja vuotovahinkoa koskevien ikävähennysehtojen soveltaminen korjauskustannuksiin.

VKL 800/06 24.5.2007

Vesikaton vuoto. Vahingon syy. Vesikaton äkillinen ja ennalta arvaamaton rikkoutuminen. Vakuutuksenottajan näyttövelvollisuus.

VKL 14/07 24.4.2007

Viemärikannakoinnin pettäminen. Viemäriputken painuminen. Oliko kyseessä äkillinen ja ennalta arvaamaton rikkoutuminen?

VKL 22/07 27.3.2007 Yksinkertaistettu menettely

Vuotovakuutus. Näyttö korvattavan tapahtuman sattumisesta.

VKL 67/07 24.4.2007

Suihkulaitteesta virranneen veden aiheuttaman vuotovahingon korvaaminen. Rajoitusehdon kohtuuttomuus.

VKL 71/07 27.3.2007

Viemäriputken liitosvuoto keittiön tiskiallaskaapissa. Vakuutusehtojen tulkinta. Oliko vahinko korvattava?

VKL 72/07 27.3.2007

Useita vesivahinkoja. Korvauksen laajuus. Vähennettävien omavastuuosuuksien lukumäärä. Kaksi korjauskertaa.

LIITE 1: 5 (6)

VKL 132/07 24.5.2007

Lämminvesivaraajan rikkoutumisesta aiheutunut vahinko. Oliko parketin irtoaminen johtunut varaajan rikkoutumisesta?

VKL 144/07 30.8.2007

Perusvesipumpun rikkoutumisesta aiheutunut vesivahinko. Vakuutuksesta annettavat tiedot.

VKL 207/07 24.1.2008

Korvattavan vahingon laajuus. Ikävähennykset.

VKL 237/07 12.6.2007

Vuotovahingon korvaaminen. Katolta valunut vesi. Oliko kyseessä äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko?

VKL 249/07 30.8.2007

Uima-altaan vaurioiden syy-yhteys putkistovuotoon.

VKL 251/07 30.8.2007

Kylpyhuoneen sekoittajan hanakulmaan tullut vuoto. Veden pääsy rakenteisiin. Oliko vahinko ennalta arvaamaton?

VKL 314/07 30.8.2007

Vuoto pesukoneen viemäriputken liitoksessa lattiakaivoon. Äkillinen vahinkotapahtuma.

VKL 380/07 13.12.2007

Vuoto kiinteistön patteriverkostossa. Kiinteistövuokuksesta korvattava vuotovahinko. Kiinteistön kone- ja laiterikkovuokuksesta korvattava vakuutustapahtuma. Ikävähennys. Ylimääräiset etsintäkustannukset. Kulut vakuutusyhtiön vastuun selvittämiseksi. Vakuutusmaksujen palautus.

VKL 404/07 25.9.2007

Vahingon korvattavuus. Suihkuun nukahtaminen.

VKL 430/07 25.9.2007

Vahingon korvattavuus. Osittain tukkeutunut viemäri. Lattiakaivon ja korokerenkaan välistä vuotanutta nestettä ym. koskeva rajoitusehto.

VKL 462/07 30.10.2007

Lämminvesivaraajan rikkoutumisesta aiheutunut vesivahinko. Vahingon määrän laskeminen.

VKL 522/07 30.10.2007 Yksinkertaistettu menettely

Vuotovahinko. Liitoksen pettäminen pesualtaan viemäröinnissä.

VKL 553/07 28.2.2008

Veden pääsy seinärakenteisiin vedenpoistoputken tukkeutumisen seurauksena. Vahingon jälkeen annetut tiedot. Oliko vakuutusyhtiötä sitova korvausratkaisu tehty?

VKL 562/07 24.1.2008

Vuoto astianpesukoneletkun liitoksessa. Työvirhettä koskeva rajoitusehto.

LIITE 1: 6 (6)

VKL 566/07 13.12.2007

Wc-istuimen tulovesijohdon liitosvuoto. Rakenteiden kastumisesta aiheutuneen vahingon korvaaminen vakuutuksesta.

VKL 686/07 24.1.2008 Yksinkertaistettu menettely

Vesivahingon korvattavuus.

VKL 701/07 24.1.2008 Yksinkertaistettu menettely

Ammeen poistoputken vuoto. Vahingon korvattavuus.

VKL 766/07 27.3.2008

Kosteusvaurioiden syy. Vahingon korvattavuus vakuutuksesta. Ulkoisen kosteuden aiheuttama putkien syöpyminen alapohjarakenteissa.

VKL 808/07 15.5.2008

Kosteusvaurioita talon seinissä. Vaurioiden syy. Suoritettujen korjaustoimien asianmukaisuus.

VKL 838/07 27.3.2008

Vesikiertoisen pyyhekuivaimen vuoto pesuhuoneessa. Seinä- ja lattiarakenteiden kastumisen korvaaminen.

VKL 109/08 15.5.2008

Kosteusvahinko. Lattiakaivon vesieristystä ja vähitellen syntynyttä vahinkoa koskevat rajoitukset.

VKL 202/08 21.8.2008 Yksinkertaistettu menettely

Ikävähennykset. Rikko- vai vuotovahingon ikävähennysehdot?

VKL 284/08 21.8.2008

Pesutilojen kosteusvauriot. Vakuutuksesta korvattavaksi tuleva osuus kokonaisvaurioista.

VKL 307/08 21.8.2008

Viemärivuodon korvattavuus. Putken liitos oli auennut. Kannakointi. Rakennusvirhe.

VKL 321/08 1.10.2008

Rakennuksen sisäpuolisen sadevesiviemäriin vuoto. Hyväksyttävän rakennustavan vastainen rakentaminen.

VKL 362/08 1.10.2008

Lattialämpöputkiston rikkoutuminen ja vuoto. Vahingon korvattavuus. Jäätyminen. Vakuutus-ehojen tulkinta. Rajoitusehto. Suojeluohje.

VKL 553/08 18.12.2008

Keittiön tiskialtaan hana oli unohtunut auki. Oliko vuotovahinko korvattava?

LIITE 2

VAHINKOTAPAHTUMA				
Lausunnon numero	Vahinkotapahtuma	Erimielisyyden aihe	Ratkaisusuositus	Huomioitavaa
VLK 248/05	Asunnon lattiakaivo oli alkanut tulvia. Syyksi todettiin viemärin sortuminen lattian alla noin 5 metrin matkalla.	Vahingon syy. Vakuutusyhtiön mukaan ei ole näytetty, että viemärin sortumisen ja lattiakaivon tulvimisen olisi aiheuttanut jokin äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma.	Korvataan. Rakennuksen lähistöllä on tehty maansiirto- ja räjäytystöitä, ongelmia ole ollut aiemmin. Lisäksi putki on ollut vain 15 v vanha eli ei voi olla iän aiheuttamaa rikkoutumista. Vakuutusyhtiö ei ole väittänyt, että olisi rakennusvirhe tms., joten on ennalta arvaamaton ja äkillinen viemäriputken rikkoutuminen, josta johtuva tulviminen on arvaamatonta.	
VKL 63/06	Rivitalon autotallin alla sijaitseva öljysäiliö oli syöpynyt puhki ja vuotanut öljyä maaperään. Vakuutusyhtiö ei korvannut kuluja, koska säiliö ei ollut kiinteästi rakennukseen liitetty LVIS-laite, kun se sijaitti maassa autotallin alla. Lisäksi kyse oli ruostumisesta/syöpymisestä, jotka hitaasti tapahtuvina ilmiöinä on rajattu korvauksen ulkopuolelle. Maaperän puhdistusta ei korvata, koska sitä ei ole aiheuttanut korvattava vahinko.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan säännöllisesti ja määräysten mukaan tarkastetun säiliön vuotaminen on ennalta arvaamatonta. Vuoto on verrattavissa vesijohtovuotoon, joiden syöpymistä aiheutuneet vuotovahingot korvataan.	Osakorvaus. Jos rakennus on vaurioitunut öljystä, on sen kohdalla kyse korvattavasta äkillisestä vuotovahingosta, vaikka öljysäiliö ei sijaitse rakennuksessa ja vaikka sen syöpyminen onkin tapahtunut hitaasti. Säiliöstä ei syöpymisen aiheuttaman vaurioitumisen vuoksi rajoitusehdon perusteella tarvitse maksaa korvausta. Maaperä ei ole voinut vaurioitua korvattavan esinevahingon eli rakennuksen vaurioitumisen seurauksena, vaan suoraa säiliöstä valuneesta öljystä, joten maaperän puhdistuskulut eivät kuulu korvattavaksi.	Maaperän vahinkojen osalta lautakunta on käsitellyt asian myös kiinteistön vastuuvakuutuksen perusteella. Korvauksen edellytyksenä olisi, että vahinko on aiheutunut äkillisestä viasta, josta vakuutusnottaja on tiennyt 14 vrk kuluessa ja ilmoittanut vakuutusyhtiöön 60 vrk kuluessa. Koska öljysäiliö on syöpynyt eli kyse on hitaasti tapahtuneesta vaurioitumisesta, ei maaperän puhdistuskuluja korvata kiinteistön vastuuvakuutuksesta.

(jatkuu)

LIITE 2: 2 (47)

VKL 224/06	Asukkaan vieras oli alkoholia nautittuaan nukahtanut suihkussa lattiakaivon päälle. Suihkusta valunut vesi oli kastellut ko. asunnon lisäksi alakerran asuntoa. Kiinteistövakuutus ei korvannut vahinkoa, koska kyse ei ole äkillisestä, ennalta arvaamattomasta rikkoutumisesta, vaan vahinko johtuu liiallisesta alkoholin käytöstä, joka ei ole äkillistä ja ennalta arvaamatonta. Lisäksi on viitattu lattiakaivon ja vesieristeen liitoksen vuotamiseen ja vakuutetun pelastamisvelvollisuuteen.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä heille kyseessä oli äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta vesivahingosta, jollaisia vakuutusyhtiöt ovat korvanneet.	Korvataan. Kyseessä on ehtojen mukainen äkillinen ja ennalta arvaamaton vuotovahinko. Vahingon aiheuttajan menettely on ollut taloyhtiölle ennalta arvaamatonta ja neste on virrannut arvaamattomasti ja suoraa rakennuksen vesijohtoverkosta. Kyse ei ole rajoitusehdoissa mainitusta lattiakaivovuodosta. Pelastamisvelvollisuus koskee vakuutettua, eikä taloyhtiö ole menetellyt asiassa huolimattomasti.	Pelastamisvelvollisuus koskee vakuutuksenottajaa eli taloyhtiötä; ei asukkaita tai näiden vieraita.
VKL 403/06	Kerrostalon syöksytorviin jäänyt vesi oli sulanut ja valunut lammioksi sisäpihan pihakannelle ja sieltä edelleen kellarikerroksessa sijaitsevan asunnon eteisen katos-ta alas asunnon lattialle.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan vahinko johtui sulamisvesien poikkeuksellisen suuresta määrästä. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska pihakannen vesieriste oli pettänyt.	Ei korvausta. Ehtojen mukaan vakuutuksesta korvataan rankkasateesta tai LVIS-tekniikan tai vesikatteen rikkoutumisesta aiheutuneita vesivahinkoja. Vaikka pihakantta pidettäisiin vesikattona, ei ole mitään tapahtumaa, joka vesieristeen rikkoutumisen olisi aiheuttanut.	

LIITE 2: 3 (47)

VKL 435/06	<p>Kerrostalon sadevesikourun ja pystyviemärin liitos oli alkanut vuotaa ja sulamisvesiä oli valunut alapuolisiin asuntoihin ja liiketilaan. Korjaustyön yhteydessä todettiin liitoskohdan ruostuneen puhki ja vesien päässeen valumaan viemäriputken ulkopuolta pitkin rakenteisiin. Lisäksi löytyi toinen vuotokohta itse viemäriputkesta noin metrin etäisyydeltä katon pinnasta.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan kyse on sisäpuolisen sadevesiviemärin äkillisestä vuotovahingosta. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, sillä se katsoi, että kyse ei ole vesikaton äkillisestä rikkoutumisesta, vaan hitaasta syöpmisestä. Myös varsinainen viemäriputki oli syöpynyt ulkopuoleltaan, joten se on seurausta em. ei-korvattavasta vesikattovuodosta.</p>	<p>Ei korvausta. Lautakunta katsoi, että sadevesikourun ja pystyviemärin liitos on osa vesikattoa. Vahinko ei ollut korvattava, sillä syöpyminen on hitaasti tapahtuva ilmiö. Koska sisäpuolisen sadevesiviemärin vuotaminen oli seurausta em. liitovuodosta, ei myöskään sen osalta ollut kyse korvattavasta tapahtumasta.</p>	
------------	--	--	---	--

LIITE 2: 4 (47)

VKL 726/06	<p>Kattokaivon sihti oli painunut sadevesiviemäriin tukkien sen, jolloin vesi oli noussut katolla ja päässyt valumaan alapuolella olevaan asuntoon. Tutkimuksien mukaan katolle kertyneen veden paine olisi aiheuttanut katon rakenteisiin niin suuren rasituksen, että sen seurauksena rakenteet olisivat liikkuneet ja katon huopapinnoite vaurioitunut. Vuotokohdan lähellä todettiin huovan sauman olevan auki. Kattokaivon sihdin painumisen syyksi epäiltiin ilkivaltaa, mutta huopasauman aukeamisen syytä ei pystytty selvittämään. Vakuutusyhdistyksen mukaan kattokaivon rikkoutuminen oli korvattava vahinkotapahtuma, mutta sillä ei ollut syy-yhteyttä vuotovahinkoon. Kattokaivoa ei myöskään ollut tarkastettu suojeluohjeiden mukaisesti vuosittain.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Yhtiön mielestä kyse oli äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta vahingosta. Katto ei ole ennen eikä jälkeen ko. tapahtuman vuotanut. Vakuutusyhdistyksen mukaan vakuutuksenottajalla on näyttövelvollisuus korvattavan vahingon tapahtumisesta, eikä sellaista ole nyt pystytty osoittamaan.</p>	<p>Korvataan. Lautakunnan mukaan korvattavuus ei edellytä riidatonta varmuutta vahingon syntytavasta, joten vuodon ensisijainen syy on ollut kattokaivon rikkoutuminen. Kattohuovan rikkoutumisen on aiheuttanut joko veden paine tai muu ulkoapäin aiheutunut voima, joita molempia voidaan pitää äkillisenä ja ennalta arvaamattomana tapahtumana. Myöskään mitään näyttöä suojeluohjeiden laiminlyönnistä ei ole esitetty.</p>	
------------	--	--	---	--

LIITE 2: 5 (47)

VKL 800/06	Taloyhtiön yhden huoneiston olohuoneen seinän alaosassa sekä parketissa todettiin kesän rankkasateiden jälkeen kosteusjälkiä. Kosteusjälkiä löytyi samalta kohdasta myös ulkoseinän tiiliverhouksesta. Asiaa tutkittaessa selvisi, että tiilikaton alla aluskatteessa oli kohta, johon vesi oli jäänyt maakaamaan ja jälkien mukaan mennyt aluskatteen limityksen välistä rakenteisiin. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska kyse ei ollut korvattavasta vahinkotapah- tumasta eli vesikaton rikkoutumi- sesta. Vahingon syynä oli raken- nusvirhe.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan purku- töiden yhteydessä todettiin pulpettikaton yläosan pelli- tysten irronneen, jolloin kesän runsaat sadevedet ovat tuulen painamina hel- posti päässeet tunkeutu- maan kattorakenteisiin ja edelleen kastelemaan seinä- rakenteita. Lautakunta on pyytänyt purkutöitä teh- neeltä yritykseltä lisätietoa pellitysten irtoamisesta, mutta sitä ei annettuun määräaikaan mennessä ollut tullut.	Ei korvausta. Lautakunnan mukaan taloyhtiö ei ole toimittanut pyydettyä selvitystä katon rikkoutumisesta, eikä tällaista rik- koutumista ole havaittu paikalla tehdyissä useissa tarkastuksissa. Näin taloyhtiö ei ole esittänyt vesikaton rikkoutumista vuo- don syyksi eikä kyse siten ole korvattavas- ta vahingosta.	Korvauksenhakijalla on näyttövel- vollisuus vaatimuksensa perusteiden osalta.
------------	---	--	--	---

LIITE 2: 6 (47)

VKL 22/07	Asunnon pesuhuoneen seinäläätoituksista oli lähtenyt lasitus. Kosteuskartoituksen jälkeen laattoja purettaessa löytyi putkivuoto ja vakuutusyhtiö oli puhelimesta antanut luvan korjata vahingot. Kartoitusraportin mukaan kosteudet johtuivat kuitenkin vesieristykseen puuttumisesta eli suihkuvesistä.	Vahingon korvattavuus ja annettu korvauslupaus. Vakuutusyhtiö oli puhelimesta luvannut korvata vahingon. Lisäksi kohteessa oli 1980-luvun käytännön mukainen vesieristys. Korjauksena vesieristysten uusiminen vuoksi laajemmin kuin vahingon vuoksi olisi ollut tarvetta.	Ei korvausta. Ei ole todettu putkivuotoa. Suihkuvesien imeytyminen rakenteisiin ei ole korvattava vahinko vesierityksestä riippumatta. Korjauksen aloituslupa ei lautakunnan mielestä ole sitoumus korvauksen maksamisesta.	Vakuutusyhtiö ei ole vahingonkorvausvelvollinen, koska se ei ole vaikuttanut korjaustöiden laajuuteen eikä korjauksiin muutenkaan. Taloyhtiö on itse tilannut kartoitusliikkeen, joka on käynyt paikalla jo ennen vahinkoilmoituksen tekemistä, eikä vakuutusyhtiön toiminnasta ole aiheutunut taloyhtiölle mitään lisäkustannuksia.
-----------	---	--	---	--

LIITE 2:7 (47)

VKL 71/07	<p>Asunnon keittiön allaskaapissa oli viemäriputki vuotanut. Vesi oli valunut kaapin pohjalla olleesta rei'jästä kaapin alle ja kastellut eristetilaa. Vakuutusyhtiön mielestä ei ole esitetty mitään ehtojen mukaan korvattavaa LVIS-tekniikan äkillistä ja ennalta arvaamatonta rikkoutumista tai toimimattomuutta, joka olisi aiheuttanut vuotovahingon, joten vahinkoa ei korvata.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä kyse on äkillisesti syntyneestä vuodosta ja siten korvattavasta vahingosta. Vahingon syynä on todennäköisesti siivouksen tai roskavaunun käytön yhteydessä tapahtunut tönnäisy, joka on aukaissut viemäriliitoksen. Vakuutusyhtiö painottaa sitä, että vahingon syyn tulee olla äkillinen. Tässä tapauksessa ei ole voitu nimetä vahingon syntymisen syytä, eikä näin osoittaa, että vuoto olisi seurausta poistoputken äkillisestä rikkoutumisesta.</p>	<p>Ei korvata: Vakuutuksen rajoitusehdon mukaan altaan poistoputken vuotoa ei korvata, ellei se ole seurausta äkillisestä rikkoutumisesta. Riittävää ei ole, että liitos alkaa ilman ennako-oireita vuotaa, joten kyse ei ole korvattavasta vahingosta.</p>	<p>Lautakunnan kaksi jäsentä ovat ilmaisseet asiasta eriävän mieltänsä. Heidän mielestään seuraavat seikat viittaavat siihen, että allas-viemäri on rikkoutunut äkillisesti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - viemäri ei ole niin vanha, että kyse olisi ikääntymisen aiheuttamasta vahingosta - mitään rakennusvirhettä tms. ei ole osoitettu - muissa asunnoissa ei ole ollut vastaavia vuotoja - pitkään jatkunutta tippavuotoa tms. ei ole todettu. <p>Yhtäkkiä alkanut vuoto on katsottava ehtojen mukaiseksi äkillisen rikkoutumisen aiheuttamaksi vuodoksi ja tulee korvata.</p>
-----------	--	--	---	---

LIITE 2:8 (47)

VKL 144/07	<p>Paritaloyhtiön perusvesipumppu oli rikkoutunut ja sen seurauksena salaojat täyttyivät ja vettä nousi rakennuksen kellariin kastellen lattioita ja seiniä. Vakuutusyhtiö korvasi tilatun kosteuskartoituksen kulut. Pumpun uusimiskulut jäivät ikäpoiston jälkeen alle vakuutuksen omavastuuosuuden. Pohjaveden noususta rakennukselle aiheutuneet vauriot eivät ehtojen mukaan kuulu vakuutuksesta korvattaviksi.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Taloyhtiö ihmetteli, miksi oli pyydetty tilaamaan kosteuskartoitus, jos vesivahinkoa ei korvata. Pumppu oli korvattu, muttei sen rikkoutumisen aiheuttamaa vesivahinkoa. Lisäksi taloyhtiöllä olevan kiinteistövakuutuksen ehtoja oli sen voimassaoloaikana muutettu huomommiksi ja markkinoille tuotu uusi laajempi kiinteistövakuutus, joka olisi nyt tapahtuneen vahingon korvannut.</p>	<p>Ei korvausta. Ehtojen mukaan koneiden ja laitteiden rikkoutumisvahinkojen seurannaisvahinkoja ei korvata. Vuotovahinkona korvataan ehdoissa luetelluista rakennukseen kuuluvista kiinteistä putkistoista ja näihin liitetyistä laitteista ja säiliöistä äkillisesti, ennalta arvaamattomasti ja suoraa virranneen nesteen aiheuttama vahinko. Perusvesipumppu ei ole tässä ehtokohdassa mainittu laite eikä sen rikkoutumisen aiheuttama nestevahinko ole korvattava.</p>	<p>Lautakunnan tekemän selvityksen mukaan taloyhtiöllä olevan kiinteistövakuutuksen ehdot eivät ole vakuutuksen ottamisen jälkeen muuttuneet niin, että sillä olisi ollut merkitystä tämän vahingon korvattavuuteen. Uuden vakuutusuohtteen tuominen markkinoille ei ole sellainen vakuutusyhtiön tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluva asia, jonka laiminlyönnillä olisi korvausasian kannalta merkitystä.</p>
------------	--	---	--	--

LIITE 2: 9 (47)

VKL 237/07	<p>Kerrostalon ylimpään kerrokseen valui vettä erkkerin yläpuolella olevan peltikaton sauman kohdalta. Syyksi paljastui erkkerin räystäspellin ja jalkalistan välisen raon tiivisteen aukeaminen jäiden painosta. Sulamisvesiä oli valunut jalkalistan yli ullakotilaan. Vakuutus ei korvannut vahinkoa, koska peltikaton sauman löystyminen ei ollut äkillisen ja ennalta arvaamattoman ulkopuolisen tapahtuman aiheuttama rikkoutuminen. Lisäksi jään liikkumisesta tai jään ja lumen painosta aiheutuneet vahingot on rajattu korvauksen ulkopuolelle.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan jään liikkumisella on korjausliikkeen lausunnossa tarkoitettu jään laajenemista. Kattoa on huollettu ohjeiden mukaan ja tarkastettu määräjain. Fuusion seurauksena kiinteistön vakuutusyhtiö oli vaihtunut, mutta taloyhtiö oli olettanut vakuutusehtojen pysyvän ennallaan.</p>	<p>Ei korvausta. Vakuutuksenottaja ei ole voinut esittää mitään äkillistä ja ennalta arvaamatonta ulkopuolista tapahtumaa, joka olisi rikkonut vesikatteen. Vahingosta ei tee ennalta arvaamattomaksi se, että vahinko on tullut vakuutuksenottajalle yllätyksenä, vaan asiaa arvioidaan objektiivisesti, yleisellä tasolla. Tehdyistä korjaustoimenpiteistä syntyneet kulut eivät myöskään ole vakuutussopimuksellain tarkoitettavia vahingon torjunta- tai rajoittamiskuluja.</p>	<p>Lautakunnan saamien selvitysten mukaan ei ole näyttöä siitä, että vakuutusyhtiön vaihtuessa fuusion seurauksena vakuutusehtoja olisi muutettu vakuutuksenottajan vahingoksi.</p>
------------	---	--	---	---

LIITE 2: 10 (47)

VKL 249/07	<p>Asunto-osakeyhtiömuotoisen paritalon putkiremontin yhteydessä todettiin alakerran pesuhuoneen seinä- ja lattiarakenteissa kosteutta. Samassa kohdassa oli pari vuotta aiemmin ollut vuotovahinko, joka oli korjattu. Lisäksi uima-altaan pohjassa todettiin kohouma, jossa oli laattoja irti. Pesuhuoneen lattiaa avattaessa löytyi käyttövesiputkesta kolme erillistä vuoto-kohtaa. Vakuutusyhtiö korvasi näiden vahinkojen korjauskulut ikäpoistolla vähennettynä, muttei uima-altaan vaurioita, koska ne johtuivat rakenteellisista syistä.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä edellisen vahingon yhteydessä korjaustöitä olisi pitänyt suorittaa vakuutusyhtiön hyväksymää rajausta laajemmin. Lisäksi vakuutusyhtiön nyt todetuista vaurioista pyytämä asiantuntijalausunto perustui virheellisiin tietoihin mm. pohjaveden ja maanpinnan korkeus- asemasta uima-altaan pohjaan nähden. Uima-altaan vauriot johtuivat taloyhtiön mukaan putkivuodon aiheuttamasta veden paineesta ja kuuluivat vakuutuksesta korvattavaksi.</p>	<p>Ei lisäkorvausta. Taloyhtiöllä on kiinteistön kunnossapitovastuu, eikä ole selvitetty, että edellisen vahingon korjaus olisi vakuutusyhtiöstä johtuvasta syystä tehty puutteellisesti. Ei myöskään ole osoitettu, että nyt korvaamatta jääneitä kuluja ei olisi syntynyt, jos aiemman vahingon yhteydessä rakenteita olisi avattu laajemmin. Uima-altaassa ei ole vesieristystä, eikä asiantuntijalausannon mukaan huomattavakaan putkistosta vuotanut vesimäärä voi aiheuttaa laatoituksen alle sellaista veden painetta, joka irrottaisi laatoituksen. Todetut vauriot johtuvat uima-altaan ja ulkoseinän rakenteesta, eikä vaurioiden syyn syy-yhteyttä putkistovuotoihin ole osoitettu.</p>	
------------	---	--	--	--

LIITE 2: 11 (47)

VKL 251/07	Kerrostalo huoneiston permantokaivon liitos pesukoneen viemäriputkeen oli vuotanut ja kastellut välipohjarakennetta. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska vuotoa ei ole aiheuttanut mikään äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma, vaan puutteellinen/virheellinen liitoksen tiivistys. Lisäksi lattiakaivon putkiläpivientien kautta tapahtuneet vuodot on rajattu vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä liitos on tehty rakentamisajan määräysten mukaan, eikä vuotoa ole voinut ennakoida, koska liitos sijaitsee rakenteessa. Aiemmin tapahtunut samanlainen liitosvuoto on korvattu vakuutusehtojen mukaisesti.	Ei korvausta. Lautakunnan mielestä on todennäköistä, että vuoto on syntynyt vähitellen, kun liitoksen tiiviste on kovetunut ja kutistunut. Taloyhtiö ei ole osoittanut vuodon äkillisyyttä. Lisäksi lattiakaivon liitosvuodot on rajattu korvauksen ulkopuolelle.	Se, että vastaavanlainen vahinko on aiemmin vakuutusyhtiön virheen vuoksi korvattu, ei tee tästä vahingosta korvattavaa.
VKL 314/07	Kerrostalo huoneiston seinärakenteissa todettiin kosteutta ja hometta. Syyksi paljastui kylpyhuoneen sekoittajan hanakulman vuoto laatoituksen ulkopuolelle, hanan ja epäkeskokappaleen liitoksessa, josta vesi oli päässyt valumaan läpiviennin kautta seinärakenteeseen. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska vesieristyksen puutteellisuudesta johtuva vahinko ei ole arvaamaton.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan vahingon oli aiheuttanut äkillinen ja ennalta arvaamaton hanakulmaan tullut vuoto. Vahinkohetkellä voimassa olleissa vakuutusehdoissa ei ole selkeästi rajattu pois pesuhuoneen seinien riittämättömästä vesieristyksestä aiheutuvia vuotoja; tällainen rajaus on tehty ehtoihin myöhemmin. Ehtokohta on siten ollut epäselvä ja siitä syystä kohtuuton.	Ei korvausta. Vakuutusehdot ovat vahinkohetkelläkin olleet kirjoitetut niin, että vahingon tulee olla aiheutunut äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta tapahtumasta. Ehtotulkintaa ei voi tehdä niin, että rajoitusehdoissa olisi pitänyt luetella kaikki ei-korvattavat tapahtumat. Kyse on puutteellisen vesieristyksen aiheuttamasta vahingosta, joka ei ole ennalta arvaamattonta.	Ehdon kohtuuttomuutta on arvioitu Korkeimman oikeuden ennakkopäätösten perusteella. Niissä on suhtauduttu pidättyvästi sellaiseen sovitteluun, jossa vakuutus turvaa laajennetaan yli selkeästi ja yksiselitteisesti sovittujen asioiden.

LIITE 2: 12 (47)

VKL 522/07	Keittiön viemäriiliitos oli vuotanut viemäriputken tukkeutumisen vuoksi. Jälkien mukaan vuoto oli ollut pitkäaikainen ja johtui valurautaviemärin ja muovisen juoksuputken liitoskohdassa tiivisteenä käytetyn silikonin vanhenemisesta. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska liitoksen vuotaminen ei johtunut tukoksesta, vaan oli seurausta silikonin ikääntymisestä, joka oli ennakoitavissa. Liitoksessa olisi pitänyt käyttää kumitiivistettä.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiö vaati korvausta vuotovakuutuksen perusteella.	Ei korvausta. Silikonin normaali ja ennakoitavissa oleva ikääntyminen ei ole ollut ennalta arvaamatonta.	
VKL 686/07	Katolle menevän viemärin tuuletusputken vierestä oli valunut vettä keittiön kaapistoon, kun putken läpiviennin juurisauma katolla oli auennut ja sadevesi pääsi valumaan putkea pitkin alas. Lisäksi viemärin tuuletusputken ja hormin sadehatun liitos sekä ilmanvaihto-hormien yläpäiden liitoskohdat olivat epätiivisiä ja sadevesi pääsi valumaan hormiin. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska kyse ei ollut vesikatteen äkillisestä rikkoutumisesta tai muusta korvattavasta vahinkotapahtumasta.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan kiinteistön täysarvovakuutus oli otettu kaikkien mahdollisten vahinkojen varalle ja vahinko tulee korvata.	Ei korvausta. Kiinteistövakuutus korvaa ehdoissa luetellut vahinkotapahtumat. Vuotovahingoista korvataan ehdoissa mainittujen kiinteiden putkien, laitteiden ja säiliöiden vuotoja sekä vesikaton äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta ulkopuolisesta tapahtumasta aiheutunut vuoto muulle rakennukselle. Tämä vahinko on aiheutunut em. tapahtumista, joten kyse ei ole korvattavasta vahingosta.	

LIITE 2: 13 (47)

VKL 808/07	<p>Kerrostaloasunnon tuuletusikkunan kohdalta oli tullut vettä sisälle asuntoon. Lisäksi ulkoseinän rappauksessa todettiin sen alle katolta päässeen veden jäätyminen aiheuttamia halkeamia. Kiinteistövakuumus ei korvannut vaurioita rakennusvirheenä. Myöhemmin talon peltikatossa todettiin reikiä, jotka olivat syntyneet, kun katolta oli talvella poistettu jäätä petkeleellä. Lisäksi toiseenkin asuntoon valui sateella vettä. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoja, koska ei ollut näyttöä reikien syntymisestä katolle ulkoapäin tulleesta mekaanisesta voimasta.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä peltikatteessa todettujen reikien muodosta voi päätellä niiden syntyneen juuri ulkoapäin tulleesta mekaanisesta voimasta. Vakuutusyhtiö katsoi, että kyse oli katon puutteellisesta korjauksesta, kun julkisivussa on todettu vesivahinkoja useiden vuosien ajan. Vahinko ei ole ollut millään tavalla äkillinen ja ennalta arvaamaton.</p>	<p>Korvataan. Kosteusvauriot ovat syntyneet katolta jäätä poistettaessa käytetyn terävän lyömäaseen peltikattoon aiheuttamista rei'istä. Seinärappaukseen jäätyminen vuoksi syntyneet vauriot ovat tämän seurauksena tulleet esiin vasta myöhemmin. Mikäli alkuperäisellä vahinkohetkellä vuonna 2003 voimassa olleet vakuutusehdot ovat olleet sisällöltään samanlaiset kuin lautakuntaratkaisun antamisaikaan, vahinko kuuluu korvattavaksi.</p>	
------------	--	---	--	--

LIITE 2: 14 (47)

RAKENNUS-, ASENNUS- JA TYÖVIRHEET				
Lausunnon numero	Vahinkotapahtuma	Erimielisyyden aihe	Ratkaisusuositus, perustelu	Huomioitavaa
VKL 571/04 Uudelleen- käsitteleminen	Sadevesijärjestelmän salaojien toimimattomuuden seurauksena rakennuksen sisäpuolisesta sadevesiputkiston saumoista oli vuotanut vettä rakenteisiin ja asuntoihin. Käräjäoikeudessa on naapuritaloyhtiö veloitettu korvaamaan puolet vahingosta. Loppuosaa korvauksesta haetaan kiinteistövakuutuksesta.	Vahingon äkillisyys ja ennalta arvaamattomuus. Sadevesijärjestelmä ei ole ollut asianmukaisessa kunnossa, joten vahingon syynä on rakenteellinen puutteellisuus.	Lisäkorvaus. Vahinko ei ole ennalta arvaamaton, jos syynä on rakennus-, asennus- tai työvirhe. Oikeuskäsittelyn asian tuntijalausunnot ovat ristiriitaisia, joten ei ole näyttöä mistään em. virheestä.	Vakuutusyhtiöllä on näyttötaakka siitä, että kyseessä ei ole korvattava vahinko.
VKL 801/04	WC-istuimen syöttöputken liitos oli vuotanut ja vettä oli valunut alapuolisen asunnon katosta.	Vahingon syy. Kartoitusraportin mukaan liitosta on kiristetty liikaa (työvirhe). Lisäksi vesi on päässyt rakenteisiin suojaputken ja lattian liitoksen puutteellisen tiivistyksen vuoksi.	Ei korvausta. Taloyhtiö on esittänyt, että liitoksen liiallista kiristämistä on vaikea näyttää toteen, mutta ei ole esittänyt mitään näyttöä tämän väitteen perusteluksi. Todennäköistä on, että kyse on työvirheestä, eikä siten korvattavasta vahingosta. Ei myöskään ole näyttöä suojaputken vuotamisesta, joten kyse on oltava suojaputken ja lattian välisen eristyksen puutteellisuudesta, joka on rakennusvirhe.	Taloyhtiöllä on näyttötaakka siitä, että on tapahtunut korvattava vahinko.

LIITE 2: 15 (47)

VKL 841a/04 ja VKL 841b/04	Keittiön tiskipöydän viemäriputken ja muhvin välissä oli lattiasa n. 2 cm rako, josta viemäriveredet olivat valuneet betonilaattaan. Liitos on irronnut ilmeisesti 9 v. sitten keittiöremontin yhteydessä. Samoihin aikoihin on tapahtunut myös sekä patteriputken että astianpesukoneen vuoto. Sadevesiä ei ole johdettu pois päin rakennuksesta, joten ulkopuoliset vedet kastelevat rakennuksen kivijalkaa. Kiinteistövakuutus oli alkanut yli 5 vuotta ennen vahinkojen toteamista.	Vahingon syy ja korvattu vuus.	Ei korvausta. Rakennuksen ulkopuolisista syöksytorvista ja kattokouruista virranneen sade- ja sulamisveden aiheuttamia vahinkoja ei rajoitusehdon mukaan korvata. Viemäriputken irrallaan oleminen on rakennus- tai työvirhe riippumatta siitä, oliko se tapahtunut keittiöremontin yhteydessä tai jo talon rakentamisvaiheessa. Astianpesukoneen ja patteriputken vuotojen ajankohtaa ei pystytty osoittamaan, joten näitä vahinkoja ei korvata nykyisestä eikä reilut 5 vuotta sitten päättyneestä kiinteistövakuutuksesta.	Vakuutusnottaja on velvollinen osoittamaan, että vahinko on korvattava, eli että vuodot ovat tapahtuneet vakuutuksen voimassaoloaikana.
VKL 86/05	Taloyhtiön kahden asunnon kylpyhuoneiden katot todettiin märäksi. Tutkimuksissa ei löytynyt putkistotai laitevuotoja, joten syyksi epäiltiin suihkuvesiä.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan vuoto johtuu pesukoneen poistoputkesta. Tutkimuksissa putkesta ei löytynyt vuotoa.	Ei korvausta: Rakennuksesta ei ole löytynyt mitään sellaista ehtojen mukaan korvattavaa vahinkoa, joka olisi todetut kosteusvauriot aiheuttanut. Todennäköisesti kyse on suihkuvesien aiheuttamasta vahingosta sekä lattiakaivon ja sen koroke-renkaan vuodosta, jotka kumpikaan eivät kuulu korvattavaksi.	Voimassa olevan oikeuden mukaan korvausta hakevan pitää pystyä näyttämään, että vakuutuksesta korvattavaksi kuuluva vahinkotapahtuma on sattunut.

LIITE 2: 16 (47)

VKL 568/05	Kerrostalon alemman kerroksen asunnon pesuhuoneen katossa todettiin kosteusjälkiä. Yläpuolisen asunnon pesuhuoneen lattia ja seinät olivat märät ja eteisen muovimaton alla oli kosteutta. Syyksi ilmeni pesukoneen poistoputki, joka laskee vedet suoraan pesuhuoneen lattialle, sillä poistoputkea ei oltu viemäroity pesualtaaseen. Lisäksi epäiltiin viemärin ja lattiakaivon vuotamista.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan koko vahinko ei voi johtua pesukoneen poistovesistä, vaan syynä ovat myös wc-istuimen ja pesualtaan viemärointien vuotaminen sekä jo aiemmin käytöstä poistettujen lämpöputkien vuotaminen.	Ei korvausta. Pesukoneen poistovesien valuttaminen pesuhuoneen lattialle ei ole korvattava vahinko. Lämmitysputkien vuotamista ennen niiden käytöstä poistamista ei voida enää todentaa, eikä ole näyttöä tällaisen vuodon vaikutuksista todettuihin kosteusvaurioihin. Pesualtaan viemäristä puuttuu lattian kuorivalun kohdalta putki kokonaan, joten kyse on viemärin rakenteellisen puutteen aiheuttamasta vahingosta. Wc-istuimen viemäriiltoksen vuotaminen on jäänyt epäselväksi, samoin kuin sen vaikutus kokonaisvahinkoon.	
VKL 624/05	Alakerran asunnon pesuhuoneen kattoon oli ilmaantunut kosteusvaurio (ns. vesikello). Yläpuolisen asunnon pesuhuoneesta löytyi kylmävesiputken liitosvuoto. Edellisenä vuonna tehdyn pesuhuone-remontin yhteydessä putkiliitos oli jäänyt löysäksi ja vesi oli päässyt valumaan uudesta vesieristyksestä huolimatta huolimattomasti tiivistetyn putkiläpiviennin kautta välipohjarakenteeseen.	Vahingon syy. Pesuhuoneessa oli ennen remonttia ollut ongelmia viemärin toiminnan kanssa useiden vuosien ajan ja vielä uudelleen liitosvuodon aiheuttaman kosteusvahingon korjauksen jälkeen. Taloyhtiö epäilikin, että nyt todettuihin kosteusvaurioihin olisi jokin muukin syy kuin kyseinen liitosvuoto.	Ei korvausta. Rakenteiden kastuminen ei johdu putkivuodosta, vaan puutteellisesta vesieristyksestä (rakennusvirhe). Liitosvuodon lisäksi myös ammeen tyhjennysvedet ja pesu- ja roiskevedet ovat voineet päästä läpiviennin kautta rakenteisiin. Viemärivuoto on tehdyissä tutkimuksissa poissuljettu, eikä näyttöä muusta korvattavasta putkivuodosta ole.	

LIITE 2: 17 (47)

VKL 761/05	Pesuhuoneessa sijaitsevan pesukoneen poistoletku oli rikkoutunut ja vuotovesi oli valunut vesieristykseen puuttumisen vuoksi välipohjarakenteen kautta alakertaan. Samassa pesuhuoneessa oli 2 vuotta aiemmin tapahtunut vesivahinko, jossa saunan varaajavuodon seurauksena vuotovettä oli myös päässyt välipohjarakenteisiin.	Vahingon syy. Huoneiston asukkaiden mukaan vesieristevuotokin pitää korvata. Edellisen vahingon yhteydessä vahinkotarkastaja on lisäksi toiminut huolimattomasti, kun hän ei ole tarkastanut koko pesuhuoneen vesierityksen olemassaoloa ja kuntoa.	Ei korvausta. Vuotovakuutuksessa on rajoitus vesieristevuodoista. Lisäksi kyse on rakennusvirheestä, joka on tapahtunut pesuhuoneremontin yhteydessä v. 1992 - 1995.	Vahinkotarkastaja tai vakuutusyhtiö ei ole toiminut edellisen vahingon korjauksen yhteydessä moitittavasti, sillä taloyhtiölle on selvitetty sen rooli korjaustyön tilaajana ja valvojana.
VKL 805/05	Vakuutusyhtiö oli aiemmin korvannut pohjaviemärin vuotona taloyhtiön kahden asunnon kosteusvaurioita. Myöhemmin todettiin myös kolmannessa asunnossa kosteusvaurio, joka taloyhtiön mukaan johtui saman viemäriin liitosvuodoista. Viemäriputken korjauksen yhteydessä myös tämän asunnon viemäriputki ja sen kannakointi oli korjattu, sillä huoneiston alapohjassa hiekkatäyttö oli painunut ja viemärit sen mukana, koska niitä ei oltu kannakoitu. Vakuutusyhtiö katsoo uuden tapauksen omaksi, erilliseksi vahinkotapahtumakseen, eikä ole korvannut sitä rakennusvirheen ja maan painumista koskevien rajoitusehtojen perusteella.	Vahingon syy. Taloyhtiön pyytämän asiantuntijalauseen mukaan kiinteistön rakennusaikana 1981 ei ollut ohjeistusta silloin uusien muovisten viemäreiden kannakoinnista muuten kuin yleisluontoisesti. Kyse ei siten ole rakennusvirheestä.	Ei korvausta. Myöhemmin eri asunnossa todetut vauriot eivät liity aikaisemmin korvattuun viemäriputkeen, vaan kyse on erillisestä vahinkotapahtumasta. Vuoden 1995 rakentamismääräyskokoelman ohjeet eivät anna täsmällistä ohjeistusta muoviviemäreiden kannakoinnista, joten ei voida katsoa, että kyse olisi rakennusvirheestä. Koska viemäreiden pettäminen on seurausta täyttömaan vuosien aikana tapahtuneesta painumisesta, kyseessä ei kuitenkaan ole vakuutusehtojen mukaan korvattava äkillinen ja ennalta arvaamaton rikkoutuminen.	

LIITE 2: 18 (47)

VKL 82/06	<p>Kerrostalon katolta tuleva sadevesiviemäriputki oli kovalla sateella tulvinut ja vettä oli päässyt kahteen asuntoon. Vahingon syynä oli sadevesiviemärien liitoksen pettäminen, kun liitoksen tiivisterengas on lähtenyt pois paikaltaan. Taloyhtiössä on aiemmin sattunut samanlaisia vahinkoja kaksi kertaa. Kyse ei vakuutusyhtiön mukaan ole ennalta arvaamattomasta vahingosta, vaan rakennusvirheestä, sillä viemäriin liitoskohtien kannakointi on ollut puutteellinen, eikä aiemmin jo kerran vuotanut liitosta ole korjattu määräysten mukaisesti.</p>	<p>Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön pyytämän asiantuntijalausannon mukaan sadevesiviemärit oli kannakoitu, mutta kannakoinnin puuttuminenkaan ei olisi vaikuttanut nyt tapahtuneiden liitosvuotojen syntyyn. Kyse ei siten ole rakennusvirheestä. Myöskään se, että samanlaisia vahinkoja on ollut aiemmin, ei tee nyt sattuneista vahingoista ennalta arvattavia.</p>	<p>Osakorvaus. Saadut selvitykset kannakoinnista ja sen mahdollisen puutteellisuuden vaikutuksesta vahinkojen syntyyn ovat ristiriitaisia, joten on jäänyt näyttämättä, että puutteellinen kannakointi olisi aiheuttanut nyt tapahtuneet vahingot. Koska kuitenkin toinen vuotaneista liitoksista on edellisen vahingon jälkeen korjattu vain väliaikaisesti, ei sen kohdalla ole kyse ennalta arvaamattomasta tapahtumasta, eikä tästä vuodosta aiheutunut vahinko ole vakuutuksesta korvattava. Toisen vuotokohdan osalta kyse on rajatapauksesta, joka hyvään vakuutustapaan kuuluvan tulkinnan mukaan voidaan katsoa vielä ennalta arvaamattomaksi ja siten korvattavaksi tapahtumaksi.</p>	<p>Hyvän vakuutustavan mukaan epäselvissä tapauksissa vakuutusehtojen tulkinta tehdään asiakasystävällisesti eli vakuutusnottajan eduksi.</p>
-----------	--	---	---	---

LIITE 2: 19 (47)

VKL 432/06	Taloyhtiössä sijaitsevan ravintolan keittiössä oli astianpesukoneen tulovesiletku irronnut paikaltaan ja aiheuttanut vesivahingon. Paikalla käyneen poliisin ilmoituksen mukaan vesiputkien yhtymäkohdassa ei ollut lainkaan erillistä liitintä tai klemmariä, vaan putket oli ainoastaan työnnetty toistensa sisään. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa asennusvirheenä, sillä se piti putkiliitosta ja siinä käytettyjä osia virheellisinä. Lisäksi tulovesihanaa pidettiin sen sijainnin ja rakenteen vuoksi aina auki.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan astianpesukoneen liitokset ja letkut olivat määräysten mukaisia, eikä taloyhtiö ollut syyllistynyt mihinkään tuotamukseen tai suojeluohjeiden laiminlyöntiin asiassa.	Korvataan. Lautakunnan pyytämän asiantuntijalausunnon mukaan astianpesukoneen sulkuventtiilin malli ja sijaintipaikka eivät täyttäneet määräyksiä, mutta käytävistä asiakirjoista ei selvinnyt, oliko liitosten tekemisessä ja asennuksessa käytetty määräysten mukaisia tai tyyppihyväksytyjä putkia, letkuja, venttiileitä ja liitososia. Koska ei ollut selvillä, minkä vuoksi vesivahinko oli aiheutunut, ei vakuutusyhtiö ole osoittanut, että vahingon syy olisi ollut määräysten vastainen sulkuventtiili. Koska ei ole osoitettu, että vahinko on aiheutunut työvirheestä, pitää vahinko korvata.	Vakuutusyhtiöllä on näyttötaakka siitä, että kyseessä ei ole korvattava vahinko.
VKL 723/06	Taloyhtiön 10 vuotta sitten uusittu pystylinjan viemäriputki tukkeutui ja aiheutti vesivahingon. Viemärikuvaus paljasti, että liitoksen tiivistekumi oli osittain irronnut ja aiheuttanut tukoksen. Isännöitsijän kertoman mukaan ko. pystyviemärin osalla oli aiemminkin ollut ongelmia. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa asennusvirhettä koskevan rajoitusehdon perusteella.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä tukos oli äkillinen ja odottamaton, eikä tukoksia ole aiemmin esiintynyt putken 10 käyttövuoden aikana. Ei siis voida olettaa, että kyse olisi rakennusvirheestä. Vakuutusyhtiön mukaan tiiviste on asennettu väärin, eikä voi irrota myöhemmin pois paikoiltaan.	Ei korvausta. Tiedot aiemmista tukkeutumisista ovat ristiriitaisia, mutta muuta vaihtoehtoa tukokselle ei ole kuin tiivisteen oleminen pois paikoiltaan. Myöskään tiivisteen irtoamiselle ei ole esitetty muuta syytä kuin asennusvirhe, joten kyse ei ole korvattavasta vahingosta.	

LIITE 2: 20 (47)

VKL 562/07	Asunnon astianpesukone oli vuotanut ja vettä oli valunut alempaan asuntoon. Kone oli asennettu 3-4- kk aiemmin ja isännöitsijän mukaan silloin tehty liitos oli nyt vuotanut. Vakuutusyhtiön mielestä vuotokohta ei ollut selvillä, mutta koneen vieressä parketin alla ollut muovimatto oli tummunut. Kyse ei siten hetkellisestä vuodosta, vaan liitos oli mahdollisesti vuotanut pidempää. Näin vähän aikaa sitten asennetun liitoksen kohdalla kyse oli todennäköisesti asennusvirheestä, joita ei korvata.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan astianpesukoneen putken liitos oli vuotanut. Liitoksen asennuksen oli tehnyt kokenut alan asiantuntija, joka vakuutti, ettei liitos ollut jäänyt vuotamaan. Asukkaan mukaan vesivahinko ei joutunut mistään tihkumisesta, koska sellaisen hän olisi huomannut, vaan vahinko syntyi jostain syystä äkillisesti ja voimakkaasti.	Ei korvausta. Lautakunnan mielestä 3-4- kk vanhan astianpesukoneen letkuliitos on pettänyt ja aiheuttanut vuodon. Havaitun tummentuman perusteella vuotoa on ollut jo ennen sen havaitsemista. Koska mitään selvitystä siitä, että liitoksessa olisi ollut materiaalivirhe, on vain muutama kuukausi sitten tehdyn liitoksen vuodon syynä oltava asennusvirhe.	
------------	--	---	---	--

LIITE 2: 21 (47)

VKL 566/07	Pesuhuoneremontin yhteydessä oli todettu wc-istuimen tulovesijohdossa liitosvuoto lattiapinnan yläpuolella. Suojaputken täytyttyä vettä oli valunut rakenteisiin. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa vesieristeen läpi virrannutta vettä ja putkiläpiviennin vuotoa koskevien rajoitusehtojen perusteella. Kosteuskartoitus oli korvattu selvityskuluina.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan talon rakentamisen aikaan 1990 ei määräyksissä vaadittu vesieristystä rakenteisiin ja talo on tehty sen ajan määräysten mukaan. Vakuutusyhtiö ei vakuutusta tehtäessä tai sen jälkeen ole vaatinut vesieristystä tehtäväksi.	Ei korvausta. Osa vaurioista johtunee suihkuvesistä. Hyvä rakentamistapa ja rakentamista koskevat määräykset ovat talon rakentamisaikana edellyttäneet pesutilojen latioilta vedenpitävyyttä. Jos näin olisi toimittu, ei putkivuodosta olisi aiheutunut vahinkoa rakenteille, joten kyse ei ole putkivuodosta aiheutuneesta vahingosta. Lisäksi rajoitusehdoissa rajataan tällainen vahinko vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle	Lautakunta on useissa lausunnoissaan katsonut, että vahingon syynä ei ole lattiapinnan yläpuolella tapahtunut putkivuoto, vaan se, että pesutilojen lattia- tai seinärakenne ei ole ollut hyvän rakennustavan mukaisesti vedenpitävä.
VKL 838/07	Kerrostaloasunnon pesuhuoneen seinässä oleva vesikiertoinen pyyhekuivain oli vuotanut liitoksestaan ja vettä oli valunut alakerran asuntoon. Koska vuotokohta oli seinän ulkopuolelle, ei vakuutusyhtiö korvannut vahinkoa vesieristykseen läpi virrannutta vettä ja putkiläpiviennin vuotoa koskevien rajoitusehtojen perusteella.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan asunnon vuokralainen ei ollut vuodon aikaan asunnossaan ja sen vuoksi vesi pääsi kastelemaan neljää eri asuntoa. Taloyhtiö on toiminut asiassa heti saatuaan tiedon vahingosta ja estänyt vakavimmat seuraukset. Asuntojen vesieristykset eivät ole vuotaneet käyttövesistä. Nyt kyse on äkillisestä putkivuodosta, joka pitää korvata.	Ei korvausta. Hyvä rakentamistapa sekä rakentamista koskevat määräykset ovat talon rakentamisaikana (1990-luvun vaihteessa) ovat edellyttäneet myös pesutilojen seiniltä vedenpitävyyttä. Vahinko on seurausta pesutilojen seinärakenteen vesieristykseen puutteellisuudesta, eikä liitoksen vuotamisesta. Lisäksi vakuutuksen rajoitusehdoissa tällainen vahinko rajataan vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle	

LIITE 2: 22 (47)

VKL 307/08	Taloyhtiön kuuluvassa erillistalossa oli sattunut viemärivuoto ja vettä oli valunut portaikon kohdalla kulkevasta viemäristä kellarikerrokseen. Vakuutus-yhtiö ei korvannut vahinkoa, koska kyse oli putken puutteellisesta kannakoinista eli työvirheestä. Korjauksen tehneen putkimiehen mukaan viemäriputki oli alun perin ollut vajaa ja irronnut ajan kanssa. Lisäksi putken kannakointia oli vahingon jälkeen lisätty.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä viemärin kannakointi oli ollut asianmukainen ja kyse oli liitoksen äkillisestä irtoamisesta esim. isojen vesimassojen vuoksi. Varmaa syytä liitoksen aukeamiselle ei ollut tiedossa.	Ei korvausta. Lähtökohtaisesti viemäriputken rikkoutumisesta johtuvat vuotovahingot ovat vakuutuksesta korvattavia. Tässä tapauksessa liitoksen irtoamisen todennäköisin syy on se, että putki on alun perin ollut liian lyhyt ja sen kannakointi riittämätön. Kyse on siten rakennusvirheestä.	
VKL 321/08	Kerrostalon kattoviemärin väärin päin asennettu muhvi oli haljennut ja vuoti vettä sateella. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska se oli huoltomiehen kertoman mukaan seurausta sadevesiviemärin asennusvirheestä.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan päivystävä huoltomies ei ole ko. alan asiantuntija ja toimitti insinööri-toimiston lausunnon asiasta. Asiantuntijalausunnon mukaan sadevesiviemärin liitoksia ei ollut tehty suunnitelmien mukaisista osista eikä putkiin ollut jätetty tarvittavia kutistumisvaroja. Putkia ei myöskään oltu kannakoitu lainkaan.	Ei korvausta. Lautakunnan mukaan sadevesiviemäristössä on useita puutteita, joiden johdosta liitokset kovalla sateella voivat irrota ja tapahtuu vuotoja. Nyt todettu vuoto on aiheutunut väärinpäin asennetun muhvin halkeamisesta ja on seurausta hyväksyttävän rakentamistavan vastaisesta rakentamisesta.	

LIITE 2: 23 (47)

MUU RAJOITUSEHTO				
Lausunnon numero	Vahinkotapahtuma	Erimielisyyden aihe	Ratkaisusuositus	Huomioitavaa
VKL 833/04	Lähellä olevan puron tulvimisen vuoksi huoneiston alakerran lattialle oli noussut n. 5 cm vettä, josta osa lattiakaivon ja WC-istuimen kautta.	Vakuutusehtojen sisältämien rajoitusehtojen toimitaminen. Vakuutusyhtiön vaikutus kuivausyrityksen toimintaan (työn aloittaminen ja laajuus).	Ei korvausta. Kyseessä on luonnonilmiövaikutuksen rajoitusehdon mukainen tapahtuma. Vakuutusyhtiö on selvittänyt, että ehdot on toimitettu taloyhtiölle, joten tiedonantovelvollisuus on täyttynyt. Ei ole näyttöä, että vakuutusyhtiö olisi antanut kuivausyritykselle ohjeita tai määräyksiä työn suorittamisesta.	
VKL 236/05	Salaojitusviemärin padotusventtiili oli jumittunut ja vettä oli alkanut tulla rivitalon kahden asunnon kellarikerrokseen alapohjan ja seinän rajasta.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä padotusventtiili on osa rakennuksen putkistoa ja sen rikkoutumisesta seurannut vesivahinko pitää korvata. Lisäksi vahinkotarkastaja oli antanut ohjeet korjaustyön tekemisestä, jolloin isännöitsijä ymmärtänyt, että vahinko korvataan vakuutuksesta.	Ei korvausta. Vuotovakuutuksessa on korvausrajoitus sadevesien tulvimisesta. Talotekniikan rikkovakuutus korvaa padotusventtiilin rikkoutumisen.	Vahinkotarkastajan antama virheellinen tieto korvattavuudesta ei sido vakuutusyhtiötä. Virheellisestä tiedosta ei ole aiheutunut ylimääräisiä kuluja, joten vakuutuksenottajalle ei ole syntynyt mitään korvattavia lisäkustannuksia.

LIITE 2: 24 (47)

VKL 383/05	Kattoviemärin tukkeutumisen vuoksi vettä oli valunut asunnon katosta. KartoitUSRaportin mukaan katolle kertynyt vesi oli päässyt yläpohjaan kattoluukun kautta.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä vesi oli virrannut sisäpuolisesta sadevesiviemäristä.	Ei korvausta. Sadevesi on päässyt rakenteisiin kattoluukun kautta, joten ei ole korvattava vahinko. Lisäksi ehdoissa on sadeveden aiheuttamia vahinkoja koskeva rajoitus.	Korvausta hakevalla on voimassa olevan oikeuden mukaan velvollisuus osoittaa, että on tapahtunut vakuutuksesta korvattava vahinko.
VKL 512/05	Asunnon kattoterassin lattiakaivon poistoputki oli tukkeutunut ja sadevedet olivat päässeet terassin vedeneristekerman murtumisen vuoksi ontelolaatan kautta valumaan toisen huoneiston katosta sisälle.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä vahinko johtuu terassin lattia-kaivon poistoputken tukkeutumisesta.	Ei korvausta. Vahingon perimmäinen syy on hitaasti tapahtunut vesieristeen murtuminen. Kyseessä on 18 v. vanha bitumikermieriste, jonka tekninen käyttöikä 10 - 20 vuotta. Ei ole todettu mitään äkillistä syytä vesieristeen rikkoutumiseen. Ei siksi voida korvata vuotovahinkona eikä myöskään vesikattovuotona.	
VKL 513/05	Kattokaivon lämmityskaapeli oli rikkoutunut ja kattokaivo päässyt jäätymään. Sade- ja sulamisvedet eivät päässeet kaivon jäädyttyä syöksytorveen, vaan kerääntyivät katolla olleeseen vesikouruun ja nousivat siitä edelleen kattoalueelle. Kattorakennetta ei ole suunniteltu vesitiiviiksi, joten vesiä valui alapuolisiin huoneistoihin.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä vuotovahinko johtuu lämmityskaapelin äkillisestä rikkoutumisesta.	Ei korvausta. Kyse ei ole vesikaton rikkoutumisesta eikä putkistovuodosta.	Lautakunta on käsitellyt tapausta vain vuotovakuutuksen ehtojen perusteella, koska sen tulkinnan mukaan korvausta ei ole haettu lämmityskaapelista laite- ja konerikkovakuutuksen perusteella.

LIITE 2: 25 (47)

VKL 671/05	Asukas oli nukahtanut ravintolailan päätteeksi suihkuun lattiakäivon päälle. Suihkusta noin viiden tunnin ajan valunut vesi oli kastellut kolmea asuntoa sekä porraskäytävää.	Vahingon korvattavuus. Kiinteistövuoktuksessa on rajoitusehto, jonka mukaan vakuutus ei korvaa huoneiston käyttölaitteen käyttäjän huolimattomuudesta aiheutunutta vahinkoa. Taloyhtiön mukaan kyse on viemärin toimimattomuudesta aiheutuneesta vuodosta, joka pitää korvata ja siksi rajoitusehto on tässä tapauksessa kohtuuton.	Ei korvausta. Lähtökohtaisesti kyseessä on ehtojen mukainen äkillinen ja ennalta arvaamaton vuotovahinko. Hana on käyttölaitte ja ainakin vakituinen asukas on katsottava rajoitusehdossa mainituksi käyttäjäksi, joten ko. rajoitusehto ei ole epäselvä. Asukkaan menettely on ollut niin moitittavaa, että rajoitusehtoa voidaan soveltaa.	Rajoitusehtoon vetoaminen ei tässä tapauksessa johda kohtuuttomuuteen, vaikka kyse onkin määrältään suuresta vahingosta (kokonaisvahinko noin 50 000 eur).
VKL 727/05	As Oy:n kellaritiloissa olleet pohjavesipumput olivat lakanneet toimimasta ja vettä oli noussut kellaritilojen lattialle ja edelleen asuintiloihin. Pohjavesikaivossa sijainneiden kahden pumpun toimimattomuuden syy ei selvinnyt ja myöhemmin pumput käynnistyivät normaalisti.	Vahingon korvattavuus. Kiinteistövuoktuksen rajoitusehdon mukaan vakuutus ei korvaa salaojitus- tai muun maaperän kuivanapitojärjestelmän rikkoutumisesta tai toimimattomuudesta aiheutuvaa vahinkoa. Ehto on taloyhtiön mielestä epäselvä, koska se ei määrittele mitä järjestelmällä tarkoitetaan.	Ei korvausta. Ehto ei ole epäselvä. Yleisen kielenkäytön pohjalta maaperän kuivanapitojärjestelmään sisältyvät kaikki putket ja laitteet, joiden tarkoituksena on poistaa kosteutta rakennusta ympäröivästä maaperästä. Tästä syystä lopputulokseen ei vaikuta se, ovatko pumput menneet rikki vai ainoastaan lakanneet toimimasta.	

LIITE 2: 26 (47)

VKL 758/05	Pyykinpesukoneen poistoputken ja tehdasvalmisteisen lattiakaivon liitosyhteen välissä ollut tiiviste oli alkanut vuotaa ja vuotovesi oli kastellut välipohjarakennetta sekä alakerran asunnon kattoa.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä kyse ei ole kiinteistövakuutuksen rajoitusehdossa mainitusta lattiakaivon korokerenkaan putkiläpiviennin vuotamisesta, sillä kaivossa ei ole lainkaan korokerengasta. Kyse on putkiliitoksen, eikä läpiviennin vuotamisesta.	Ei korvausta. Rajoitusehdon mukaan vakuutuksesta ei korvata lattiakaivon läpivientien kautta tapahtuneita vuotovahinkoja. Kyse on läpivientivuodosta, sillä poistoputkea ei ole liitetty lattiakaivoon muhvi-, kierre- tai muulla vastaavalla liitoksella.	
VKL 804/05	Myrskyn ja rankkasateen aikana katolla sijaitsevan viemärin tuuletusputken läpivienti oli vuotanut ja vuotovesi oli kastellut asunnon kylpyhuoneen paneelikattoa. Vakuutusyhtiö korvasi kosteuskartoituksen vahingon selvittelykuluna ja ilmoitti, että vesikattovuotona korvattavat kulut (alakerran asunnon pinnoitevahinko) jää alle omavastuun. Muut kulut (vesikaton läpiviennin korjaus, kastuneiden eristeiden/rakenteiden uusiminen, isännöitsijän kulut) eivät putkiläpiviennin kautta virrannutta sadevetä koskevan rajoitusehdon mukaan kuulu korvattavaksi.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä korjauskulut on korvattava täysimääräisinä, sillä viivytyksettä tehdyllä korjaus-työllä estettiin suuremmat vahingot ja vaurioiden leviäminen.	Ei korvausta. Kyse on vuotovakuutuksen rajoitusehdossa mainitusta putkiläpiviennin kautta virranneesta sadevedestä. Ehtojen mukaan vesikattovuotona korvataan ainoastaan niiden asuinhuoneiston sisäosien vauriot, joiden kunnossapito- ja uusimisvastuu yhtiöjärjestyksen tai lain mukaan on osakkeenomistajalla. Tässä tapauksessa nämä kulut ikäpoiston jälkeen jäävät alle omavastuun. Muiden korjausten osalta kyse ei ole vahingontorjunnasta tai pelastamisvelvollisuudesta, vaan normaalista kiinteistön korjauksesta, eivätkä nämä kulut siten kuulu vakuutuksesta korvattaviksi.	

LIITE 2: 27 (47)

VKL 118/06	<p>Vuonna 1961 rakennetun kerrostalon olohuoneen tapetissa havaittiin kosteusjälkiä. Asunnon pesuhuoneessa todettiin ammeen pohjaventtiilin vuotavan, kun ammeessa oli vettä. Lisäksi suihkuvedet pääsivät valumaan ammeen ja seinän välistä ammeen alle. Purkutöiden yhteydessä samasta pesuhuoneesta löytyi halkeama WC-istuimen viemäristä. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska kyseessä ei ole ehdoissa mainittu altaan tai ammeen poistoputken tai ammeen pohjaventtiilin äkillinen rikkoutuminen. Lisäksi aiemmin pesuhuoneessa tehty korjaustyö on voitu tehdä puutteellisesti.</p>	<p>Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä ainakin WC-istuimen viemäriin halkeamasta aiheutuneen vuodon osuus korjauskustannuksista pitää korvata vakuutuksesta.</p>	<p>Osakorvaus. Suihkun roiskevesien aiheuttama vahinko ei ole vakuutuksesta korvattava. Ammeen poistoputken osalta ei ole tiedossa vuodon syytä, mutta mitään äkillistä rikkoutumista ei ole esitetty, joten tämänkään vuodon osalta kyse ei ole korvattavasta vahingosta. WC-istuimen viemäriputki ei ole rajoitusehdossa mainittu altaan poistoputki. Ei myöskään ole esitetty mitään rakennusvirhettä, joka vahingon olisi aiheutunut, joten kyse on korvattavasta vahingosta, jonka osuudeksi lautakunta on arvioinut 1/3 koko vahingon korjauskustannuksista.</p>	<p>Mikäli osavahingon osuutta kokonaisvahingosta on mahdotonta selvittää, lautakunta yleensä harkitsee kohtuullisen osuuden kokonaisvahingon kuluista korvattavan vahingon osuudeksi.</p>
------------	---	--	--	---

LIITE 2: 28 (47)

VKL 271/06	<p>Vuonna 1964 rakennetun kerrostalon yhden huoneiston lattiakaivo oli tulvinut ja vettä oli päässyt lattian halkeamasta pikieristeen alle. Vesi oli kastellut seinärakenteita ja valunut alakerran asunnon lattian läpivientien kautta edelleen rakennuksen kellarikerrokseen.</p>	<p>Vahingon korvattavuus ja vahinkotarkastajan antama korvauslupaus. Vahinkotarkastaja on puhelimesta antanut toimintaohjeet ja hyväksynyt korjaustyöt, eikä ole tässä vaiheessa kertonut, ettei kyse ole korvattavasta vahingosta. Tarkastajan mukaan taloyhtiön edustaja on puhelimesta antanut ymmärtää, että kyse on pelkästä putkivuodosta, mutta vahingon todellinen syy eli vesieristeen vuotaminen on selvinnyt vasta kuivausliikkeen kartoitusraportista.</p>	<p>Ei korvausta. Kyse on rajoitusehtojen mukaisesta vesieristevuodosta, joten vahinko ei kuulu kiinteistövakuutuksesta korvattavaksi.</p>	<p>Taloyhtiön mielestä vahinko piti korvata, koska vahinkotarkastaja oli puhelimesta antanut ymmärtää, että vahinko korvata. Lautakunnan mielestä ei ollut näyttöä siitä, että väitetyistä vahingon jälkeisistä virheellisistä tiedoista olisi aiheutunut taloyhtiölle jotakin lisävahinkoa, kun vahinko piti korjata joka tapauksessa riippumatta siitä, korvataanko kulut vakuutuksesta vai ei. Koska vahinkotarkastaja oli saanut vakuutuslupaa virheellisiä lähtötietoja päätöksensä pohjaksi, ei hän ollut menetellyt asiassa huolimattomasti, joten vakuutusyhtiö siten ole asiassa korvausvelvollinen.</p>
------------	---	--	---	---

LIITE 2: 29 (47)

VKL 327/06	Vuonna 1998 valmistuneen asunto-osakeyhtiön viemärit lakkasivat vetämästä. Syyksi paljastui viemäriin vaurioituminen maan painumisen seurauksena.	Vahingon korvattavuus. Kyse on uudehkon viemäriin äkillisestä rikkoutumisesta. Alueella oli ollut poikkeuksellisen paljon raskasta liikennettä ennen vahingon tapahtumista. Vakuutusyhtiön mukaan kyse on rajoitusehtojen mukaisesta hitaasti tapahtuvasta ilmiöstä (maan painuminen) ja lisäksi rakennusvirheestä, sillä viranomais määräysten mukaan viemäriin pitää kestää painumisen mahdollisesti aiheuttamat seuraukset vaurioitumatta.	Ei korvausta. Lähtökohtaisesti näin uudehkon viemäriin vaurioituminen olisi äkillistä ja ennalta arvaamatonta, mutta koska vaurioituminen johtuu rajoitusehdon mukaisesta hitaasti tapahtuvasta ilmiöstä, ei vahinko kuulu korvattavaksi.	Taloyhtiön mielestä vahinkoa ei olisi voitu havaita tai estää millään taloyhtiön omalla toiminnalla. Lautakunnan mukaan nyt esillä ollut rajoitusehto ei ota kantaa vakuutetun huolimattomuuteen tms., vaan tätä asiaa arvioidaan suojeleuhjeiden laiminlyöntiä ja vahingon aiheuttamista koskevien ehtojen mukaisesti erikseen.
VKL 334/06	Kerrostalon sadevesikourussa olleet lämmityskaapelit olivat rikkoutuneet, jonka seurauksena kourut jäätyivät talvella. Sulamisvedet valuivat kourun yli yhden huoneiston kattorakenteisiin. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa ehdoissa olevan sulamisvesiä koskevan rajoitusehdon perusteella.	Vahingon korvattavuus. Kyse on sähkölaitteen rikkoutumisen aiheuttamasta vahingosta, jollaista ei ole ennen tapahtunut.	Ei korvausta. Sulamisvesien vuotamisesta aiheutuneet vahingot on rajattu pois kiinteistövakuutuksen korvauspiiristä riippumatta siitä, että se on seurausta lämmityskaapelin rikkoutumisesta. Kyse ei myöskään ole korvattavasta vesikattovuodosta, koska vesikate ei ole rikkoutunut.	Lautakunta mainitsee lausunnossaan erikseen, että se ei ole ottanut kantaa siihen, onko lämmityskaapelin rikkoutuminen kiinteistövakuutuksesta korvattava tapahtuma ja sen korjauskulut vakuutuksesta korvattavia kustannuksia.

LIITE 2: 30 (47)

VKL 570/06	Vuonna 1985 rakennetun rivitalo-asunnon pesuhuoneen lattialle nousi viemäriputki, vaikka tukosta oli avattu rassaamalla jo aiemmin muutamia kertoja. Tutkimuksissa selvisi, että viemäriputken liitos oli irronnut talon alla.	Vahingon syy. Taloyhtiön pyytämän asiantuntijalauseen mukaan viemäri oli kannakoitu oikein, mutta liitoksen aukeaminen johtui ilmeisesti tukoksen avaamisesta rassaamalla. Samalla oli todettu maan painuneen rakennuksen alla. Vakuutus ei korvannut vahinkoa, koska kyse oli maan painumisen aiheuttamasta hitaasti syntyneestä vahingosta. Lisäksi oikein asennetun ja perustetun viemärin pitää kestää normaalit huolto- ja kunnossapitotyöt (rassaaminen).	Ei korvausta. Jos liitos on auennut ennen tukoksen avaamista rassaamalla, on se johtunut maan painumisesta ja on siten seurausta vähitellen tapahtuvasta ilmiöstä, jota ei korvata. Jos taas rassaaminen on aiheuttanut liitoksen aukeamisen, ei viemäriputki ole kestänyt normaalia huolto- ja kunnossapitotyötä ja sen asennustapaa voidaan tällöin pitää rakentamisajankohdan rakennusmääräysten perusteella virheellisenä.	Taloyhtiö oli perustellut vahingon korvattavuutta sillä, että talon asukkaat olivat saaneet vahingosta korvausta omasta kotivakuutuksestaan. Lautakunnan mukaan tällä ei ole merkitystä, vaan tapausta pitää arvioida kyseisen kiinteistövuoksu- ja vakuutuslain perusteella.
------------	--	---	--	---

LIITE 2: 31 (47)

VKL 688/06	<p>Rivitaloasunnon valurautainen viemäriputki oli vuotanut alapohjaan mutta tarkkaa vuotokohtaa ei löytynyt. Isännöitsijä oli kysynyt korvattavuudesta vakuutusedustajalta heti vahingon tapahtumisen jälkeen, jolloin hänelle oli kerrottu, että vahinko korvataan ikäpoistolla 60 % vähennettynä kuten edellisenkin vahinko. Lisäksi oli kerrottu, että uusia vahinkoja ei korvata ja viemärit pitää uusida. Vakuutusyhdistys ei korvannut vahinkoa, koska kyse ei ollut äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta tapahtumasta, vaan putki oli syöpynyt ja taloyhtiössä oli sattunut samankaltainen vahinko jo aiemmin.</p>	<p>Vahingon syy ja annettu korvauslupaus. Vahinko oli luvattu korvata. Lisäksi viemärit oli uusittu, kun jatkossa viemärivuotoja ei oltu luvattu enää korvata. Vakuutusyhdistyksen mukaan korvausta ei ollut luvattu, eikä viemäreiden uusimista vaadittu. Kyse on syöpymisestä aiheutuneesta vahingosta, jota ei korvata. Putki oli asennettu vuonna 1960.</p>	<p>Korvataan. Puhelinkeskusteluista toimittujen ristiriitaisten selvitysten perusteella lautakunta ei ole voinut todeta, että vakuutusyhdistys olisi luvannut korvata vahingon, joten asia on käsitelty vakuutusehtojen perusteella. Alan vakiintuneen käytännön mukaan nestevuotoa ja sen aiheuttamaa kastumista pidetään äkillisenä ja ennalta arvaamattomana, kun viemäriputki on syöpynyt puhki ennen ajattelun käyttöikänsä päättymistä. Vuotovahinko pitää siten korvata, sillä uusi vuoto on odottamaton, vaikka taloyhtiössä on sattunut vastaavanlainen vuoto jo aiemminkin.</p>	
------------	---	---	---	--

LIITE 2: 32 (47)

VKL 14/07	Rivitaloasunnon alla viemäriputken liitos oli auki ja viemäriinjassa oli painumia. Rakennuksen alustäytön painuessa oli viemäriinjassa painunut mukana. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska kyseessä oli rakennusvirhe. Täyttö oli tehty väärällä materiaalilla ja sen vuoksi painunut, eikä viemäriä ollut kiinnitetty niin, ettei se painu mukana. Vakuutuksessa on rajoitus, jonka mukaan ei korvata perustusten painumisesta aiheutuvaa vahinkoa.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä viemärit oli rakennettu talon rakennusaikaisen (v. 1987) vaatimusten mukaisesti ja rakennustarkastus oli suunnitelmat ja rakentamisen hyväksynyt. Vahinko on voinut aiheutua läheisten teiden aiheuttamasta rasituksesta. Isännöitsijällä on mielestään ollut oikeus luottaa siihen, että vakuutusyhtiön myymä vakuutusturva on riittävä korvaamaan yleiset putkivuodot, joita varten vakuutusturva on hankittu.	Ei korvausta. Talon rakentamisen aikaiset rakentamismääräykset ovat melko yleisluonteisia, joten ei ole selvinnyt, että viemäreitä asennettaessa olisi menetelty vastoin määräyksiä ja ohjeita. Rajoitusehdon mukaan ei korvata perustusten painumisesta aiheutunutta vahinkoa ja muutenkin korvattavuuden edellytyksenä on, että putkisto on rikkoutunut äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti. Tässä tapauksessa ei tällaista rikkoutumista ole voitu todeta.	Lautakunta toteaa, että vakuutusehtoja ei voi tulkita sen mukaan, että taloyhtiön on vaikea selvittää vakuutusturvan riittävyyttä. Tarjolla ei ole sellaisia kiinteistövuokuituksia, jotka korvaisivat tällaisen vähitellen tapahtuvasta maan painumisesta aiheutuneen vahingon.
VKL 67/07	Asukas oli liukastunut suihkussa ollessaan ja menettänyt tajuntansa. Lattiakaivon päällä olleen maton vuoksi suihkuvedet eivät menneet lattiakaivoon, vaan valuneet asunnon muihin tiloihin ja edelleen alakertaan. Vakuutusyhtiö oli evännyt korvauksen, koska vahinko oli aiheutunut avoimena olleesta suihkulaitteesta, joka ei ollut mekaanisesti rikkoutunut.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä asukkaiden aiheuttamista vahingoista ei voi syyttää taloyhtiötä ja siksi ehtokohta on kohtuuton. Taloyhtiö voi varautua tällaisiin vahinkoihin vain ottamalla oman kiinteistövuokituksen.	Ei korvausta. Kyseessä ei ole korvattava vuotovahinko, koska vahingon aiheuttanut suihkuhana ei ole rikkoutunut. Ehto ei myöskään ole kohtuuton.	Ehdon kohtuuttomuutta on arvioitu Korkeimman oikeuden ennakkopäätösten perusteella. Niissä on suhtauduttu pidättyvästi sellaiseen sovitteluun, jossa vakuutusturvaa laajennetaan yli selkeästi ja yksiselitteisesti sovittujen asioiden.

LIITE 2: 33 (47)

VKL 404/07	Asukas oli nukahtanut suihkussa ollessaan lattiakaivon päälle. Suihkuvedet olivat valuneet yhteensä 7 huoneiston alueelle. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska se oli aiheutunut vakuutuksen rajoitusehdon mukaisesta käyttäjän huolimattomuudesta (auki jätetty hana), eikä rikkoutuneesta tai toimimattomasta vesijohtoverkosta.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä kyseessä oli viemärin tukkeutuminen, joka pitää korvata.	Ei korvausta. Vahingon aiheuttaja on suihku, joka ei ole rikkoutunut, vaan tarkoituksellisesti avattu ja toimi normaalisti. Tapahtuma ei täytä vakuutusehdoissa mainittuja korvattavan vahinkotapahtuman edellytyksiä.	Lautakunta ei ole lausunnonsaan ottanut mitään kantaa siihen, että kyse olisikin taloyhtiön esittämästä viemärin toimimattomuudesta
VKL 430/07	Talon ulkoseinällä oli vesijälkiä kylpyhuoneen kohdalla ja vettä valui tiiliseinän ja sokkelin välistä ulos. Syyksi selvisi kumisen tiivistekauluksen aiheuttama viemäri tukos, jonka seurauksena lattiakaivon patoutunut vesi oli valunut kaivon ja korokerenkaan rajasta sekä pesukoneen poistoputken läpiviennistä rakenteisiin. Lisäksi wc-istuimen ja viemärin välinen liitos ei ollut tiivis ja vettä oli päässyt rakenteisiin myös tämän läpiviennin kohdalla. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa lattiakaivon ja korokerenkaan sekä poistoputken liitosvuotoja koskevan rajoitusehdon perusteella. Wc-istuimen kohdalla oli kyseputken ja rakenteen läpivientivuodosta, joka myös oli rajattu korvauksen ulkopuolelle.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan vahingon syynä oli viemäritukos, joka on korvattava vahinko. Vuoto on ollut rakenteen sisällä, eikä sitä ole voinut havaita. Viemäriputki ei ole ollut kokonaan tukossa, eikä lattiakaivo ole koskaan tulvinut.	Ei korvausta. Kyse on rajoitusehdoissa mainituista tapauksista, eikä niiden soveltamista poista se, että veden nousu johtuu viemäritukoksesta.	

LIITE 2: 34 (47)

VKL 701/07	Kerrostaloasunnon pesuhuoneessa todettiin ammeen poistoputken irronneen ja vettä kerääntyvän ammeen alle. Joku oli irrottanut putken eikä ollut osannut laittaa sitä takaisin. Kyse on voinut olla myös asukkaan ilkivallasta. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska kyse on vuotovakuutuksen rajoitusehdoissa mainitusta ammeen poistoputken vuotamisesta. Näyttöä ilkivaltavahingosta ei ollut.	Vahingon syy. Taloyhtiön mielestä rakennus on kärsinyt vuotovahingon, kun ammeen poistoputki on irronnut tai irrotettu liitoksestaan ja vahinko pitää korvata kiinteistövakuutuksesta.	Ei korvausta. Ammeen poistoputken vuotaminen on rajoitusehdoissa rajattu vakuutuksen korvauspiirin ulkopuolelle. Vahingon syntymisestä ilkivallan seurauksena ei ole näyttöä, joten ei ole voitu todeta, että kyse olisi korvattavasta vahingosta.	Vakuutusyhtiö oli korvauspäätöksessään ilmoittanut, että se käsittelee vahingon uudelleen, jos näyttöä ilkivallasta vahingon syynä toimitetaan.
VKL 109/08	Kerrostaloasunnon kylpyhuoneen katossa todettujen kosteusvaurioiden aiheuttajaksi epäiltiin yläkerran pesuhuoneen lattiakaivon ja sen korokerenkaan liitosvuotoa. Vakuutusyhtiö ilmoitti, ettei se korvaa vahinkoa asiaa koskevan rajoitusehdon perusteella. Rakenteet eivät kuivauksesta huolimatta kuivuneet ja tutkimuksissa kaivon vierestä lattiasta löytyi galvanoidun kylmävesiputken vuoto. Vakuutusyhtiön mukaan putki oli syöpynyt ja vuoto syntynyt lattiakaivovuodosta rakenteisiin päseestä vedestä, eikä korvannut vahinkoa.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan ei ollut näyttö siitä, että lattia-kaivon vuoto olisi aiheuttanut putkivuodon ja vaati vahinkoa korvattavaksi putkivuotona. Myöskään näyttöä lattiakaivon viallisuudesta ei ole.	Ei korvausta. Vahinkoilmoituksen mukaan kosteutta on päässyt rakenteeseen lattiakaivon ja korokerenkaan liitoksesta. Vuotaneen putken materiaali ja rakennuksen ikä huomioiden on putken vähittäinen syöpyminen ja ruostuminen tapahtunut lattiakaivovuodon seurauksena eikä tästä aiheutunut putkivuoto kuulu vakuutuksesta korvattavaksi.	

LIITE 2: 35 (47)

VKL 362/08	Rivitalon yhden autotallin lattia-lämmitysputkisto oli rikkoutunut ja alkanut vuotaa. Tutkimuksissa todettiin putkistossa useita jäätymissen aiheuttamia rikkoutumiskohtia. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa, koska jäätymisvahingot on ehdoissa rajattu pois vakuutuksen korvauspiiristä. Lisäksi ehtojen suojeluohjeen mukaan putkistoja on suojeltava jäätymiseltä.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan ehdoissa ei ole jäätymistä koskevaa rajoitusta; ainoastaan suojeluohje. Mitään laiminlyöntiä ei ole tapahtunut, joten vahinko pitää korvata. Ensin on tapahtunut putkikirikko, jonka seurauksena putket ovat muualta jäätyneet. Vakuutusyhtiön mukaan jäätyminen ei Suomen oloissa ole äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma. Vakuutuksenottaja ei ole esittänyt mitään tapahtumaa jäätymissä aiheuttajaksi. Putket on sijoitettava niin, että ne eivät jäädy, joten kyse on rakennusvirheestä.	Korvataan. Vakuutusyhtiön esittämä rajoitusehto koskee vähitellen tapahtuvia ilmiöitä, rakennus- ja asennusvirheitä sekä kunnossapidon laiminlyöntiä. Jos tämän rajoitusehdon tarkoituksena ei ole korvata jäätymistä, olisi sitä koskeva erillinen suojeluohje turha. Jäätyminen on siten korvattava tapahtuma. Koska ei ole ollut mitään laiminlyöntiä, joka putken jäätyksen on aiheuttanut, pitää vahinko korvata ilman suojeluohjeen laiminlyöntivähennystä yhtenä vahinkotapahtumana.	
VKL 553/08	Asukas oli jättänyt keittiön tiskialtaan hanan auki mennessään katsomaan televisiota. Vettä oli valunut altaasta lattialle ja alapuolisiin asuntoihin. Altaan ylivuotoviemärin poistoputki oli kytketty avoimattomaan viemärihaaraan, eivätkä ylivuotovedet olleet päässeet viemäriin. Lisäksi ylivuotoviemärin todettiin olevan tukossa. Vakuutusyhtiö ei korvannut vahinkoa avoimeksi jätettyä hanaa koskevan rajoitusehdon perusteella. Lisäksi viemärissä oli asennusvirhe.	Vahingon syy. Taloyhtiön mukaan asukkaan kotivakuutus ei korvaa vahinkoa, koska viemäreiden kunnossapitovastuu on taloyhtiöllä. Taloyhtiö ei ole tiennyt ylivuotoviemärin asennusvirheestä, joten kyse on ennalta arvaamattomasta vahingosta. Taloyhtiön mielestä on kohtuutonta, ettei mikään vakuutus kata tällaista vahinkoa.	Ei korvausta. Vahingon perussyynä on auki unohtunut hana, josta aiheutuneet vahingot eivät rajoitusehdon mukaan tule korvattavaksi vakuutuksesta. Myöskään asennus- ja rakennusvirheiden aiheuttamia vahinkoja ei korvata, koska ne eivät ole ennalta arvaamattomia, vaan virheen luonnollisia ja odotettavissa olevia seurauksia.	Vahingon ennalta arvaamattomuutta arvioidaan aina objektiivisesti eli yleisellä tasolla. Ei ole ratkaisevaa se, että vahingonkärsijälle tällainen asennus- tai rakennusvirhe tulee yllätyksenä.

LIITE 2: 36 (47)

VAHINGON MÄÄRÄ				
Lausunnon numero	Vahinkotapahtuma	Erimielisyyden aihe	Ratkaisusuositus	Huomioitavaa
VKL 722/04	Pystyviemärin tukkeutumisen seurauksena vedet nousivat ylös asunnon lattiakaivosta. Vettä valui asuinhuoneiden lattialle ja porraskäytävän kautta kellarin.	Vahingon määrä. Vakuutusyhtiön mukaan vahingosta oli sovittu kertakorvaus ja osa kuluista oli tasoparannusta. Valvojan palkkio ei ole korjauskulua; valvojaa ei olisi tarvittu.	Lisäkorvaus. Ei ole näyttöä kertakorvauksen sopimisesta. Talon rakentamisajankohdan vesieristyksen korvaaminen nykypäivän vesieristyksellä ei ole perusparannusta. Lisäksi valvonta- ym. rakennuttamiskulut on korvattava, koska taloyhtiön isännöintisopimus ei sisällä teknisiä palveluita, eikä isännöitsijätoimisto niitä tarjoa. Urakkakilpailun ym. hoitaminen ei kuulu normaaliin isännöintiin. Sitä tekemään palkatun ulkopuolisen tahon kulut korvataan.	Vakuutusyhtiö on ensin katsonut likavesien imuroinnin normaaliksi kiinteistön huoltotyöksi. Myöhemmin loka-auton kustannukset on korvattu.
VKL 742/04	Lämminvesivaraaja oli vuotanut paritalon toisen huoneiston lattiakaivollisessa varastotilassa. Myöhemmin on todettu koko rakennuksen alapohjassa kosteusvaurioita.	Vahingon laajuus. Rakennuksen alapohjassa todettujen kosteusvaurioiden todellinen syy. Epäilyinä myös ulkopuoliset vedet. Vahingon jälkeinen vakuutuksen irtisanominen.	Ei lisäkorvausta. Lautakunnan pyytämän asiantuntijalausannon mukaan varaajavuoto on kastellut lähinnä tilaa, jossa varaaja sijaitsee. Alapohjassa lähes vuotta myöhemmin todetut kosteudet eivät johdu varaajavuodosta, vaan alapohjan rakennevirheistä (maakosteus).	Vakuutus on irtisanottu kohonneen vuotovahinkoriskin perusteella, sillä rakennuksen viemäriputket kulkevat alapohjan lecasora-eristeessä. Lautakunnan mukaan irtisanomisperuste ei ole hyvän vakuutustavan vastainen.

LIITE 2: 37 (47)

VKL 119/05	Taloyhtiön sadevesikaivon pumpun pysähtymisen seurauksena vesi oli tulvinut tontille ja kahteen asuntoon. Osa vesistä on ollut viemäriverisiä, jotka levinneet aulan ja askarteluhuoneen laattalattialle. Osa laatoituksesta on ollut irti alustastaan jo ennen vahinkoa.	Vahingon laajuus. Laattalattian uusimiskulujen, vahingon selvityskulujen sekä korvauksen maksamisen viivästymisen aiheuttamien kulujen (lainakulut, yhtiökokouksen järjestäminen ja korkokulut) korvaaminen.	Lisäkorvaus. Laattalattian osalta on korvattava arvioidut desinfiointi-, sauma- ja otsonointikulut; ei laatoituksen uusintaa kokonaan. Lisäksi selvityskulut on korvattava siltä osin, kun on selvitetty vuodon syytä. Välilliset kulut eivät kuulu korvattavaksi. Vakuutusso- pimuslain mukainen 1 kk määräaika ei ole ylittynyt, joten korvaukselle ei tarvitse maksaa viivästyskorkoa.	Korvauspäätöksen viivästyminen ei ole johtunut vakuutusyhtiön moitittavasta menettelystä, joten viivästyksestä johtuvia kuluja ei korvata. Tällaisia kuluja olivat ylimääräisen yhtiökokouksen sekä lainan järjestämisestä syntyneet kustannukset.
VKL 511/05	Kerrostalon 10. kerroksen kylpyhuoneessa oli wc-istuimen tulovesiletku vuotanut. Vesi ei tavarapaljouden takia päässyt lattiakäivöön, vaan valui kynnyksen yli eteiseen ja edelleen alaspäin kastellen asuntoja yhteensä 7 kerroksessa.	Vahingon laajuus. Vakuutusyhtiö on jättänyt korvaamatta 50 % kuluista, koska vettä on päässyt pesuhuoneesta myös rakenteiden läpi ja osa vaurioista johtuu muista syistä.	Lisäkorvaus yht. 80 % kuluista. Asunnon kylpyhuoneen lattian vesieristys on uusittu 3-4 v sitten; myös ylösnostot. Ei ole silmämääräisesti ollut havaittavissa epätiiviyiskohtaa wc-istuimen putkiläpiviennissä. Ei ole myöskään esitetty muita syitä kaikkiin muihin talossa todettuihin kosteusvaurioihin.	Vakuutusyhtiöllä on näyttötaakka siitä, että kyseessä ei ole korvattava vahinko eli että vesi on päässyt putkiläpiviennistä rakenteisiin.

LIITE 2: 38 (47)

VKL 633/05	Asunnon pesuhuoneen kohdalla yläpohjassa kulkevan kylmän käyttövesiputken liitos oli auennut ja vettä oli valunut useita tunteja pesuhuoneeseen ja edelleen muihin huonetiloihin.	Vahingon laajuus. Vakuutuksesta on korvattu kartoitusraportin mukaan kastuneet huonetilat, mutta taloyhtiön mielestä myös olohuoneen ja keittiön parkettivauriot sekä makuuhuoneiden lastulevyseinien repeytyneet tapetit ovat vaurioituneet vuodon johdosta kohonneesta ilmankosteudesta ja kuuluvat korvattavaksi.	Ei lisäkorvausta. Vuotovesi ei ole kastellut ko. tilojen parkettia eikä seinälevytyksiä. Muutaman tunnin kestänyt kylmävesijohdon vuoto ei ole nostanut ilmankosteutta asunnossa niin korkeaksi, että se olisi aiheuttanut todetut vauriot. Parkettiliikkeen mukaan parketin vauriot johtuvat parketin iästä (noin 30 v). Seinien lastulevyjen eläminen vuodenaikojen kosteusvaihteluiden mukaan voi aiheuttaa tapettien repeämistä levysaumojen kohdalta.	
VKL 698/05	Vuonna 1987 rakennetussa rivitalossa tapahtui korvattava vuotovahinko, jonka seurauksena neljässä asunnossa tehtiin kuivaus- ja korjaustöitä. Vakuutusyhtiö korvasi jälleenrakennuksen kuluista n. 50 % ja katsoi loput kulut peruskorjaukseksi ja parannustöiksi.	Vahingon määrä ja vahinkotarkastajan antama korvauslupaus. Vahinkotarkastaja on antanut luvan korjauksen aloittamiselle taloyhtiön esittämässä laajuudessa, eikä ole kertonut, ettei kaikkia kuluja korvata. Kylpyhuoneita ei olisi voitu korjata nykymääräysten mukaisiksi ilman vesieristyksiä. Putkistoja olisi lisäksi uusittava, jotta ne täyttäisivät nykyiset rakentamismääräykset.	Lisäkorvaus. Korjauskuluista pitää maksaa lisäkorvausta, sillä laskujen mukaan vahinkoon kuulumattomien kulujen ja ikäpoistoon osuus ei ole 50 %. Lautakunnan mukaan putkistoja oli uusittava myös vesivahingon korjauksen vuoksi (vaurioituneet purettaessa), joten putkikuluista lisäkorvaus ikäpoistolla vähennettynä. Vahinkotarkastusraportissa on mainittu, että vahinkotarkastaja ei päättä vahingon korvattavuudesta, vaan tämän ratkaisee vakuutusyhtiö. Kyse ei ole ollut vahinkotarkastajan antamasta korvauslupauksesta.	Samassa vahinkotapauksessa oli jo aiemmin ollut riitaa ko. vesieristyksistä. Taloyhtiön mielestä ne piti korvata, koska vahinkotarkastaja oli vahinkotarkastuksessa antanut ymmärtää, että vesieristykset myös näihin kahteen asuntoon korvata. Lautakunnan mielestä ei ollut näyttöä siitä, että väitetyistä vahingon jälkeen annetuista vääristä tiedoista olisi aiheutunut lisävahinkoa.

LIITE 2: 39 (47)

VKL 698/05 uudelleen- käsittely	Lautakunnan aiemmin antamassa lausunnossa kahden asunnon vesieristystä ei ole katsottu korvattavaksi, vaan niitä on pidetty parannustyönä.	Vahingon määrä. Taloyhtiön mielestä myös nämä vesieristykset pitää korvata, koska kiinteistövakuutuksen ehtojen mukaan korvataan viranomais määräyksistä aiheutuvia rakennuksen korjaamisen lisäkustannuksia max. 5 % rakennuksen arvosta. Lisäksi suojeleuhjeiden mukaan kaikki korjaukset on tehtävä rakentamismääräyskokoelman mukaisesti.	Ei korvausta. Kahden asunnon kylpyhuoneissa ei ole ollut ennen vahinkoa lainkaan vesieristystä, joten sellaisten asentaminen on perusparannusta, jota ei ehtojen mukaan korvata. Koska pesutiloja ei alun perinkään ole toteutettu hyvän rakentamistavan mukaisesti, ei vakuutusyhtiö viranomais määräysten tai suojeleuhjeen perusteella ole velvollinen vesieristystä korvaamaan vahingon jälkeenkään.	
VKL 571/06	Viemäritukoksen seurauksena vesikasteli asunnon pesuhuoneen lattiarakenteen lisäksi ympäröivien tilojen rakenteita. Pesuhuoneen muovimatto oli irti lattiakaivon ympäriltä ja vettä oli päässyt myös maton alle. Taloyhtiö oli teettänyt korjaukset tuntitöinä, vaikka vahinkotarkastaja oli ohjeistanut pyytämään töistä tarjouksia. Vakuutus korvasi kohtuulliset korjauskulut, jotka oli saatu kustannuslaskentaohjelmaa käyttäen.	Vahingon määrä. Taloyhtiön mielestä vahinko pitää korvata todellisten kulujen eli laskujen mukaisesti. Tarjouksia työstä ei pyynnöistä huolimatta saatu. Vakuutusehdoissa ei ole mitään mainintaa laskentaohjelman käytöstä korvauksen määrän laskemisessa.	Lisäkorvaus. Vakuutusehtojen mukaan vahingosta korvataan tässä tapauksessa jälleenhankinta-arvon mukainen korvaus eli tarpeelliset ja kohtuulliset korjauskulut. Ehdossa ei ole edellytetty tarjousten pyytämistä, eikä se seikka, että isännöitsijä ei ole pyytänyt tarjouksia vahinkotarkastuksessa sovitun mukaisesti, mene ehtojen edelle korvausmäärää arvioitaessa. Vahinko pitää korvata todellisten kulujen mukaan. Korvausta ei kuitenkaan tarvitse maksaa pesuhuoneen lattian korjauksesta, koska kyse on rajoitusehdon mukaisesta lattiakaivon ja vesieristeen vuotamisesta.	Vakuutusyhtiö oli vedonnut lautakunnalle toimittamassaan vastineessa ns. lojaliteettiperiaatteen, jonka mukaan sopijaosapuolien on otettava huomioon vastapuolen edut kohtuullisessa määrin ilman, että omat oikeudet vaarantuvat. Näin ollen taloyhtiön olisi pitänyt korjaustyötä teettäessään ottaa huomioon vakuutusyhtiön kanta (tarjouskilpailu) korjaustyön teettämiseen. Lautakunta katsoo, että em. periaatetta ei voi soveltaa tähän tapaukseen.

LIITE 2: 40 (47)

VKL 72/07	<p>Taloyhtiön huoneiston katoissa todettiin kosteusvauriojälkiä, jotka kosteuskorjituksen tehneen liikkeen mukaan johtuivat yläpuolisen asunnon pyykinpesukoneen vuodosta. Asunnon keittiössä oli jo aiemmin vuotanut astianpesukone, mutta vesivahinkoa ei silloin oltu kuivattu; vain kone oli nyt uusittu. Lisäksi katoissa olevan käytöstä poistetun viemärin tuuletusputken kautta valui asukkahan mukaan joskus vettä kodinhoitohuoneeseen.</p>	<p>Vahingon määrä. Vakuutusyhtiö korvasi vahingon korjauskulut ja vähensi kolme omavastuuta, koska kyse oli kolmesta eri vahinkotapahtumasta. Taloyhtiön mielestä kulut ovat syntyneet vain pyykinpesukoneen aiheuttaman vuotovahingon korjauksesta eli omavastuu voidaan vähentää vain kerran. Lisäksi taloyhtiö on hakenut lisäkorvausta alapuolisen asunnon kattorakenteiden korjaamisesta uudelleen. Huoneiston käyttäjillä oli todettu vahingon jälkeen ärsytysoireita, jotka jatkuivat vielä ensimmäisen korjaustyön jälkeen. Vakuutusyhtiön mielestä katon uudelleen korjaaminen ei kuulu alkuperäiseen vahinkoon, eikä sitä korvata.</p>	<p>Lisäkorvaus. Kyse on yhden vahinkotapahtuman aiheuttamien vaurioiden korjauskuiluista, joten vakuutusyhtiö ei voi vähentää omavastuuosuuksia kuin yhden. Alapuolisen huoneiston katon tästä vuotovahingosta syntyneet vauriot on korjattu ensimmäisellä kerralla asianmukaisesti, mutta vanhoja vaurioita ei ole samalla korjattu, mikä on aiheuttanut tarpeen korjata katto uudelleen huoneiston käyttäjillä todettujen ärsytysoireiden jälkeen. Vakuutusyhtiö on korvanut pyykinpesukoneen vuotovahinkoon liittyvät kulut asianmukaisesti, eikä lisäkorvausta katon uudelleenkorjauksesta tarvitse maksaa.</p>	<p>Vakuutusyhtiö ei ole velvollinen korvaamaan samojen rakenteiden korjaamista kahteen kertaan, koska se ei ole ollut vastuussa korjaustöiden lopputuloksesta.</p>
-----------	---	--	---	--

LIITE 2: 41 (47)

VKL 207/07	<p>Kylpyhuoneremontin yhteydessä pesuhuoneen seinästä oli löytynyt tulpautunut putkiliitoksen vuoto, joka kartoitusraportin mukaan oli kastellut tiiliseinää. Kosteutta löytyi lisäksi lattiakaivon ympäristöstä, joten raportissa kehoitettiin uusimaan myös pesuhuoneen lattiakaivo ja viemärit. Näiden korjaustöiden yhteydessä sattui uusi vahinko, kun piikkauskone osui käyttövesiputkeen ja vettä valui alapohjaan pesuhuoneen ja osin ympäröivien huonetilojen osalla. Vakuutusyhtiö korvasi molempien vahinkojen kuivauskustannukset ikäpoistolla ja omavastuulla vähennettynä. Putkien korjauksesta ei ikäpoiston jälkeen jäänyt korvattavaa.</p>	<p>Vahingon määrä. Taloyhtiö vaati korvausta myös putkiliikkeen laskusta, sillä sen mukaan kosteuskartoitus on virheellinen. Seinän liitosvuoto oli ollut pitkäaikainen ja kastellut myös pesuhuoneen lattian. Tästä syystä lattian korjaamiseksi tehdyt kulut kuuluvat vakuutuksesta korvattaviksi. Lisäksi vahinkotarkastaja oli kieltäytynyt tulemasta paikalle tarkastamaan vahinkoja, joten korvausvastuu asiassa on vakuutusyhtiöllä.</p>	<p>Ei korvausta. Lautakunnan pyytämän asiantuntijalausunnon mukaan pesuhuoneen lattiakaivon ympäristön kosteudet eivät johdu seinässä todetusta putkivuodosta. Kahden eri putkivuodon aiheuttamat kosteusvauriot on voitu pesuhuoneen muun uudistamistyön yhteydessä korjata kuivattamalla. Vakuutusyhtiö on korvannut kuivauskulut ikäpoistolla vähennettynä, eikä putkien korjauksesta ole ikäpoiston jälkeen jäänyt enää korvattavaa.</p>	<p>Voimassa oleva lainsäädäntö ei velvoita vakuutusyhtiötä tarkastamaan itse kaikkia ilmoitettuja vahinkoja. Tässäkin vahinkotapauksessa kartoitusliikettä on käytetty selvittämään kosteusvaurioiden syytä, laajuutta ja tarvittavia korjaustoimenpiteitä. Vakuutusyhtiö ei siten ole omilla toimillaan haitannut tai estänyt vahingon selvittämistä.</p>
------------	---	---	--	--

LIITE 2: 42 (47)

VKL 462/07	Lausunnossaan 132/07 lautakunta oli suositellut vakuutusyhtiötä korvaamaan taloyhtiölle lämminvesivaraajan vuodosta kastuneen lämmön talteenottolaitteiston vahingot vuotovahinkoja koskevalla ikävähennyksellä vähennettynä. Vakuutusyhtiö oli korvannut laitteen sen päivänarvon mukaan ja tehnyt tästä korvauksesta lisäksi vuotovahinkoja koskevan ikävähennyksen.	Korvauksen määrä. Taloyhtiön mielestä korvaus pitää suorittaa uusimiskuluista ikävähennyksellä lautakunnan aiemman lausunnon mukaisesti.	Lisäkorvaus. Päivänarvokorvausta ja vuotovahingon ikävähennyistä koskevat vahingon määrän laskemissäännöt ovat vakuutusehdoissa rinnakkaiset, eikä molempia voida soveltaa samanaikaisesti. Vuotovahingosta maksettava korvauksen määrä lasketaan ikävähennyistä koskevan ehtokohdan perusteella.	
VKL 284/08	Kylpyhuoneremontin yhteydessä löytyi tuulettuvassa alapohjassa kulkevasta viemäriputkesta halkeama. Lisäksi saunan lattiakaivo oli ilmeisesti vuotanut. Vakuutusyhtiö ilmoitti korvaavansa 50 % kuluista, koska viemärivuoto ei ole voinut aiheuttaa kaikkia vahinkoja, sillä viemärin halkeamasta vuotanutta vettä on valunut myös suoraan alas, rossipohjan läpi. Osa vaurioista johtuu muista syistä; esim. suihkuvesistä.	Vahingon määrä. Taloyhtiön mielestä koko vahinko on johtunut viemärivuodosta ja vaatii vahingon korvaamista kokonaan viivästyskorkeineen.	Osakorvaus 4/5. Kosteudet ovat karitoituksessa olleet korkeampia vuotaneen viemärin kohdalla ja kostea alue on pienentynyt saunan lattiakaivoa kohden mentäessä. Jäljistä päätellen myös saunan lattiakaivo on vuotanut, joten sen osuudeksi vahingon korjauskuluista on arvioitu 1/5 ja viemärivuodon 4/5. Lisäkorvaukselle vakuutusyhtiön on maksettava lain mukainen viivästyskorke 1 kk ylittävältä ajalta.	

LIITE 2: 43 (47)

IKÄVÄHENNYKSET JA -POISTOT				
Lausunnon numero	Vahinkotapahtuma	Erimielisyyden aihe	Ratkaisusuositus	Huomioitavaa
VKL 746/03	Viemäritukoksen seurauksena ammeen vedet olivat valuneet asunnon lattialle ja edelleen alakerran asuntoihin.	Vahingon määrä ja ikävähennys. Vakuutusyhtiö on katsonut osan korjauskuluista peruskorjaukseksi ja kohtuuttomaksi. Korvattavasta määrästä on tehty ikäpoisto, vaikkei tukos ole johtunut viemäriputkiston iästä, vaan vieraista esineistä viemärissä (lusikka ja purkin korkki).	Lisäkorvaus. Asiantuntija on arvioinut lautakunnan pyynnöstä korjauskulut, joista on laskettu korvattavan vahingon määrä. Ikäpoisto on vakuutusyhtiön esittämän mukaisesti perusteltu.	Vakuutusyhtiö on lautakuntakäsittelyn aikana perunut alkuperäisessä korvauspäätöksessä vahingonaiheuttajan tuottamuksen perusteella tehdyn 25 % vähennyksen.
VKL 789/05	Käyttövesiputki oli rikkoutunut rakennuksen alapohjassa ja vuotovedet valuneet maahan. Asunnon alapohjarakenteissa ei todettu kohonneita kosteuksia.	Vuoto- vai rikkovakuutuksen ikäpoisto. Vakuutuksenottajan mukaan kyseessä on vuotovahinko, joten rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannukset pitää korvata vuotovahinkona ilman ikävähennystä, vaikka putken uusimisesta ei ikävähennyksen jälkeen korvattavaa jäiskään.	Ei korvausta. Talon rakenteet eivät ole kastuneet eli kyseessä ei ole vuotovahinko. Vakuutusehtojen mukaan rikkovakuutuksen ikävähennys koskee rikkoutuneen putken korjaamiskulujen lisäksi myös rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksia.	

LIITE 2: 44 (47)

VKL 400/06	Kerrostalon kylpyhuoneessa oli lattiakaivo tukkeutunut ja vedet olivat valuneet rakenteiden läpi alapuoliseen asuntoon. Vakuutusyhtiö korvasi 50 % ikäpoistolla vähennettynä kylpyhuoneen ulkopuolisten tilojen korjauskustannukset.	Vuotovakuutuksen ikäpoisto. Vakuutuksenottajan mukaan viemäriputki oli tukkeutunut hiuksista, eikä ikävähennystä siten pitäisi tehdä.	Ei lisäkorvausta. Kylpyammeen poistoputki oli johdettu lattiakaivon, joten kyse oli varsinaisen lattiakaivon tukkeutumasta, eikä hiusten tukkimasta lattiakaivon ritilästä aiheutuneesta vahingosta. Ikävähennys on vakuutusehtojen mukainen. Kylpyhuoneen vauriot johtuvat lattiakaivon ja korokerenkaan välisestä vuodosta, joten niitä ei vakuutus rajoitusehdon mukaan korvaa.	
VKL 758/06	Asunto-osakeyhtiön huoneiston seinässä todettiin kosteutta. Seinnää avattaessa todettiin kivirakenteisessa hormissa kulkevan pystyviemärin haljenneen. Korvausta haettiin keittiökaapistojen purkamisesta ja uusimisesta, hormin avaamisesta ja sulkemisesta sekä viemäriputken korjaamisesta. Vakuutusyhtiö katsoi, että em. työt oli tehty rikkoutuneen viemäriputken korjaamiseksi, eikä rakenteista ollut tarvinnut kuivata, joten kyse ei ollut vuotovahingosta vaan LVI-laitteen rikkoutumisesta. Ikäpoiston jälkeen kuluista ei jäänyt korvattavaa.	Rikko- vai vuotovakuutuksen ikäpoisto. Vakuutuksenottajan mukaan kyseessä on vuotovahinko. Rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksia koskee siten vuotovahinkojen ikävähennys (max. 60 %) ja vain viemäriputken uusimiskuluista kuuluu tehdä rikkovakuutuksen ikäpoisto.	Korvataan: Vahinko on havaittu siitä, että talon rakenteet olivat kastuneet ja olisivat vaatineet korjausta. Tämä on kuitenkin hoidettu samalla, kun hormi on avattu viemäriputken korjauksen varten. Vakuutusehdoissa ei ole mainittu, koskeeko rikkovahingon ikäpoisto myös samoilla toimenpiteillä korjattavaa vuotovahinkoa, joten kyse on epäselvästä ehdosta, jota on tulkittava laatijansa vahingoksi. Muut kuin putken korjauskulut pitää korvata vuotovahinkona ja sitä koskevan ikäpoiston mukaisesti.	

LIITE 2: 45 (47)

VKL 132/07	<p>Paritalohuoneiston tuulikaapissa sijainnut ilmalämmitys/vesi-varaaja oli rikkoutunut ja sen yläpuolelta oli vuotanut vettä, joka kasteli varaajan eristeitä sekä irrotti varaajan kyljessä olleet termostaattijohdot. Tämän seurauksena vesi varaajassa kiehui ja kuumaa höyryä levisi lämmön talteenottokanavia pitkin rakennuksen yläkertaan. Myöhemmin alakerran mosaiikkiparketin todettiin irronneen alustastaan; mitään kosteusvaurioita parketissa ei todettu.</p>	<p>Vakuutus korvasi kuumasta höyrystä yläkerrassa aiheutuneet vahingot sekä ilmoitti, että vesi-varaajan uusimiskuluista ei koneiden ja laitteiden rikkoutumisesta koskevan ikäpoiston jälkeen jää korvattavaa. Parketin irtoaminen ei vakuutusyhtiön mukaan liittynyt lainkaan vuotovahinkoon, vaan johtui siitä, että sementtiliima oli jätetty hiomatta alustasta ennen parketin asennusta. Vakuutuksenottaja haki muutosta päätökseen sillä perusteella, että lämmön talteenottolaitteistolle ei ole tapahtunut rikko- vaan vuotovahinko, jonka ikäpoistoksi on ehdoissa mainittu 20 %. Parketin irtoaminen johtui kuumasta höyrystä, joka oli irrottanut liimapinnan. Lisäksi vakuutusyhtiö viivytteli asiassa niin, ettei irtoamisen syy enää selvinnyt.</p>	<p>Osakorvaus: Parketin irtoamisen ei ole näytetty johtuneen lämmön talteenottolaitteiston rikkoutumisesta (höyrystä), eikä vakuutusyhtiö ole viivyttellyt vahingon tarkastamisessa tai selvittämisessä, joten parketin osalta tehty päätös on oikea. Lämmön talteenottolaitteisto ei ole ehdoissa mainittu johtoverkko tai käytölaite, ja koska se on vaurioitunut vuotovedestä, sovelletaan sen osalta vuotovahinkojen ikäpoistoa.</p>	<p>Vakuutuksenottaja oli hakenut korvausta myös vahingosta aiheuttamista henkisistä ja fyysisistä kärsimyksistä yht. 7000 eur. Näiden vaatimusten osalta lautakunta toteaa, että vakuutusehtojen mukaan ei korvata vahingosta vakuutuksenottajalle itselleen aiheutuva mielipahaa ja kärsimystä.</p>
------------	--	--	--	--

LIITE 2: 46 (47)

VKL 380/07	Taloyhtiön patteriverkostosta hävisi paine. Putkiliike tilasi paikalle insinööritoimiston paikallistamaan vuotokohdan, joka löytyi vasta, kun lattioita avattiin toisen kerran. Vakuutuksesta korvattiin insinööritoimiston käynnit, mutta muista kuluista ei kone- ja laiterikkovakuutuksen ikäpoiston ja vakuutuksen omavastuuosuuden jälkeen jäänyt korvattavaa.	Vuoto- vai rikkovakuutuksen ikäpoisto. Taloyhtiön mukaan kyseessä oli vuotovahinko, joten rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksiin pitää soveltaa vuotovahingon ikävähennystä. Lisäksi insinööritoimisto oli vakuutusyhtiön edustaja, joten turhaa avatun lattian korjauskulut pitää korvata kokonaan.	Ei korvausta. Rakenteet eivät ole kastuneet, eikä vuotovakuutuksesta korvata vuotaneen putken korjauskuluja. Kyse on kone- ja laiterikosta, jossa vakuutusehtojen mukaan ikävähennys koskee rikkoutuneen putken korjaamiskulujen lisäksi myös rakenteiden avaamis- ja sulkemiskustannuksia. Osa kuluista on ollut kunnossapitotoimenpiteitä (vakiopaineventtiilin ja vesipostin vaihto), joita ei korvata. Insinööritoimiston tekemän vuodonhaun toimeksiantaja ei ole ollut vakuutusyhtiö, eikä sillä siten ole velvollisuutta osallistua "turhiin" kuluihin.	Taloyhtiö ihmetteli, miten vakuutusyhtiö voi periä kone- ja laiterikkovakuutuksen vakuutusmaksua, vaikkei näistä vahingoista jää enää mitään korvattavaa ja vaati maksunpalautusta viideltä viime vuodelta. Lautakunnan mukaan ei ole väitetty eikä osoitettu, että vakuutusyhtiö olisi vakuutusta tehtäessä laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan, vaan taloyhtiö on tieninyt vakuutuksen sisällöstä. Vakuutusyhtiö ei myöskään voi tietää mitä ja koska hankittuja vakuutukseen kuuluvia laitteita taloyhtiöllä on. Vakuutusyhtiöllä ei siten ole velvollisuutta palauttaa vaadittuja vakuutusmaksuja.
VKL 202/08	Autotallin lattiassa kulkeva viemäriputki oli rikkoutunut ja sitä ympäröivä hiekka oli märkää. Vakuutusyhtiö korvasi osan kuluista vuotovahinkona 30 % ikäpoistolla ja ilmoitti, että putken korjauksesta ikäpoisto on koneen ja laitteen rikkoutumisvahingon ehtojen mukaan 100 %, eikä korvattavaa enää jää.	Vuoto- vai rikkoutumisvahingon ikäpoisto. Taloyhtiön mukaan kyseessä oli vuotovahinko, joten kustannuksiin pitää soveltaa vain vuotovahingon ikävähennystä. Vuoto oli äkillinen ja ennalta arvaamaton; taloyhtiö ei ollut tiennyt putken olevan rikki. Viemäriputki ei ole mikään kone tai laite.	Ei lisäkorvausta. Vahingon korjauksessa on tehty kastumisvahingon vaatimia kuivaustöitä ja toisaalta myös rikkoutuneen putken korjaamiseksi vaadittavia rakenteiden avaamis- ja sulkemistöitä. Rikkoutumisvahingon ikäpoisto koskee viemäriin korjauskuluja, vaikkei viemäriä yleiskielessä pidetäkään koneena tai laitteena.	

LIITE 2: 47 (47)

KORVAUSLUPAUS				
Lausunnon numero	Vahinkotapahtuma	Erimielisyyden aihe	Ratkaisusuositus	Huomioitavaa
VKL 533/07	Asunto-osakeyhtiön kattoparvekkeelle kertynyt vesi oli poistoputken jäätyminen seurauksena valunut seinärakenteen sisään. Vakuutusyhtiö oli luvannut sähköpostiviestissä korvata rakenteiden vauriot ja pyytänyt toimittamaan korjauskuluista arvion. Myöhemmin vakuutusyhtiö ilmoitti kirjallisella korvauspäätöksellä, että kyse ei ole korvattavasta vahingosta ja pahoitteli antamaansa virheellistä tietoa, joka ei sitä kuitenkaan sido.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mukaan vahingosta oli tehty aiemmin myönteinen korvauspäätös ja annettu maksusitoumus vahingon korjauksesta. Väärin annettu korvauspäätös ei perustunut virheellisiin tai puutteellisiin tietoihin, vaan korvauskäsittelijän virheelliseen ehtotulkintaan.	Korvataan. Vakuutusyhtiö oli sähköpostiviestillä antanut isännöitsijän kysymykseen vahingon korvattavuudesta vastauksen, että rakenteiden vahingot korvataan. Vakuutusyhtiö on tehnyt asiassa myönteisen korvausratkaisun ja sen pitää korvata vahinko annetun sitoumuksen mukaisesti.	Vakuutusolosuhteissa ei ole määritelty sitä, millaisessa muodossa vakuutusyhtiön on annettava korvausratkaisu, joten asia on ratkaistava tapauskohtaisesti.
VKL 766/07	Rivitaloasunnon pesutilassa todettiin lattialämmitysputken pistesyöpymän aiheuttama vuotovahinko, jonka vakuutusyhtiö lupasi korvata. Tarkastuksissa myös kahden muun huoneiston lattioista löytyi kosteutta, mutta putkivuotoja ei löytynyt. Alapohjan täyttömaan todettiin nostavan maaperästä vettä kapillaarisesti. Lisäksi toisesta asunnossa lattiaikaivon ja korokerenkaan väli oli vuotanut. Vakuutusyhtiö ei korvannut näiden kahden muun asunnon kosteusvaurioita.	Vahingon korvattavuus. Taloyhtiön mielestä kaikkien asuntojen kosteudet johtuivat putkistojen pistesyöpymistä ja koska yksi vahinko on päätetty korvata, pitää muutkin vahingot korvata vuotovakuutuksesta. Lisäksi korjaustöiden yhteydessä toisen asunnon takkahuoneessa tapahtui uusi putkivuoto tiloissa, jotka aiemmassa kosteuskartoituksessa oli todettu kuiviksi.	Lisäkorvaus. Uuden putkivuodon aiheuttama vahinko kuuluu korvattavaksi; arvio ½ koko asunnon korjauskuluista. Muilta osin kyse on maakosteuden aiheuttamasta putkistojen syöpymisestä, jota ei korvata. Se, että ensimmäisenä todetut yhden asunnon vauriot on luvattu korvata, ei velvoita vakuutusyhtiötä korvaamaan muiden asuntojen vahinkoja.	