

howden



ISÄNNÖINTI WARMA 28.3.2019

Antero Miikki

HOWDEN FINLAND OY

- Perustettu 2005 (Colemont Finland Oy)
- Erikoistunut kiinteistöjen vakuuttamiseen ja vahinkoihin
- Omia tuotteita asukkaiden, hallitusten ja taloyhtiöiden turvaksi
- Toimistot Helsingissä, Tampereella, Turussa ja Kouvolassa
- Rovaniemellä ja Hangossa kotitoimistot
- Oulun toimisto avataan elokuussa
- 80 alan ammattilaista
- Asiakkaana n. 33.000 taloyhtiötä
- Ensimmäiset ulkomaiset vakuutusyhtiöt Howdenin kautta markkinoille

KIINTEISTÖVAKUUTUS

- Kiinteistövakuutuksella vakuutetaan kiinteistön rakenteet, koneet ja laitteet
- Kiinteistön vastuuvahingot (henkilö- tai esinevahinko)
- Hallituksen vastuuvahingot (taloudelliset vahingot)
- Oikeusturva
- Vakuutusyhtiöillä erilaisia tuotteita
- Ei ole lakisääteinen

Paloluokat

Paloluokka vaikuttaa rakennuksen vakuutusmaksuun. Paloluokka määritellään aina rakennuksen heikoimman rakenteen mukaan (kantavat seinät, välipohja, yläpohja).

P1 - palonkestävä

- kivirakenteinen
- kerrostalot, rakennusvuosi yleensä 1925 tai sen jälkeen



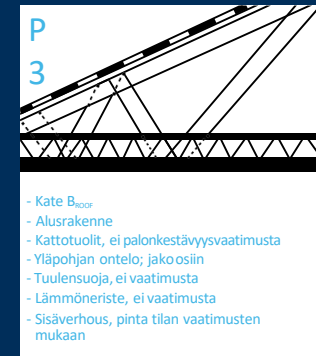
Kuva: Palonkestävä yläpohjarakenne

P2 - paloa pidättävä

- Palosuojaverhottu tai sprinklattu rakennus
- kerrostalot, rakennusvuosi yleensä ennen vuotta 1925 harvinaisin paloluokka asuinrakennuksissa
- rakenteiden kautta tutkittuna vaikea päätyä paloluokkaan P2, ellei rakennusta ole sprinklattu

P3 - paloa hidastava

- rivitalot ja paritalot (myös puurunkoiset ja tiiliverhoillut)
- puu-, metalli- tai peltirunkoiset rakennukset
- betoniseinäiset, puurakenteiset rakennukset



Kuva: Paloa hidastava yläpohjarakenne

Vanhemmat rivitalot, joiden ullakkotilaa ei ole palo-osastoitu, ovat palon kannalta erityisen riskin kohteena.



Jos kiinteistö on rakennettu ennen vuotta 1990 ja siihen on myöhemmin saneerauksen yhteydessä tehty ullakon palo-osastointi, ilmoita palo-osastoinnista Howdenille, koska sillä saattaa olla vaikutusta vakuutusmaksuun ja kilpailutustilanteessa vakuutusyhtiöiden tarjoushalukkuuteen.

KIINTEISTÖVAKUUTUS

- Kiinteistövakuutuksia kotimaisin ehdoin tarjoaa yhdeksän vakuutusyhtiötä
- Näillä yhtiöillä on 22 erilaista tuotetta
- Vakuutusyhtiöiden välillä selkeitä eroja omaisuusvahinkojen ehtojen laajuudessa sekä korvauskäytännössä
- Vastuuvakuutuksissa ja oikeusturvassa ehdot hyvin samanlaiset
- Ulkomaiset kiinteistövakuuttajat markkinoille
- All-risk vakuutukset suositeltavia

ALL-RISK VAKUUTUS

- Suurin ero omaisuusvahinkojen korvattavuudessa
- All-risk vakuutus 7-20% kalliimpi
- Vastuuvahingoissa ei eroja tavallisiin vakuutuksiin
- Oikeusturvassa ei eroja tavallisiin vakuutuksiin
- Ei myönnetä kaikille taloyhtiöille
- Suomessa toimivat ulkomaiset vakuutusyhtiöt myöntävät vain all-risk tyyppisiä vakuutuksia
- Asukkaiden, hallituksen ja taloyhtiön lisäturvat suositeltavia

ONKO TÄMÄ VAKUUTUKSESTA KORVATTAVA ?

Tavallisesta kiinteistövakuutuksesta löytyy paljon rajoituksia

- lattiakaivon korokerenkaan vuodot
- vesieristeiden toimimattomuus
- rakennus- ja asennusvirheet
- kulumisesta ja korroosiosta aiheutuneet vahingot
- tuhoeläinten aiheuttamat vahingot
- rakenteiden läpi päässyt sade- ja sulamisvesi

ONKO TÄMÄ VAKUUTUKSESTA KORVATTAVA ?

Näitä voidaan korvata tuotteesta riippuen

- altaiden poistoputkien vuodot
- hanan auki jättäminen
- rankkasateen aiheuttamat vahingot
- jäätyamisen aiheuttamat vahingot
- kalmavahingot
- avainvahingot

All-risk vakuutuksen kattavuus selkeästi parempi

MITÄ VAHINKOILMOITUKSIA HALLINNONVASTUUSEEN ON TEHTY

- Pieleen mennyt remontti
- Lisätyöt
- Kosteus/ Homevaurio
- Korjauksissa viivytelty
- Ei käytetty asiantuntijoita
- Moni vahinkoilmoitus hylätty, koska kyse ei ole puhtaasta taloudellisesta vahingoista

LUMEN TAI JÄÄN PUTOAMISVAHINGKO

- Kiinteistön vastuuvakuutus korvaa aiheutuneen vahingon mikäli voidaan rahalla korvata
- Mikäli hallitusta syytetään rikoksesta (kuoleman tuottamuksesta) vakuutukset eivät korvaa
- Rikostutkinnasta aiheutuvat kulut eivät kuulu vakuutukseen
- Mikäli syyttäjä nostaa syytteen ei vakuutus korvaa puolustautumiskustannuksia
- Voidaan vakuuttaa lisävakuutuksella



- Korvaa puolustautumiskustannuksia syyttäjän ajamiin rangaistusvaatimukseen 30 000 € asti, myös esine- ja henkilövahingoissa
- Vahingon rajaamis - ja neuvontakustannuksissa vakuutusmäärä 30 000 € asti, myös esine- ja henkilövahingoissa
-> **olosuhdeilmoitus** tulee tehdä välittömästi kun hallituksen jäsen saa tiedon sellaisesta olosuhteesta, joka voi johtaa korvausvaatimukseen
- Toiminnantarkastajan vastuuvakuutuksen vakuutusmäärä 30 000 €, omavastuu 0 €
- Hallituksen vastuuvakuutukseen 200 000 € korotus
- Hallituksen puheenjohtajan lisäturvavakuutusmäärä 10 000 €
- Vuosimaksu 132 €/ taloyhtiö



- 50 000 € korotus oikeusturvavakuutuksen vakuutusmäärään
- kokonaisvakuutusmäärä jopa 80 000 €
- korvauskäsittely tapahtuu ensisijaisesti vakuutetun yhtiön oikeusturvavakuutuksesta
- ylimenevästä korvauksesta tehdään erillinen päätös
- ylimääräisen yhtiökokouksen kulut enintään 600 € sekä vastapuolen maksettavaksi tuomitut kustannukset tietyissä tapauksissa

Vuosimaksu 125 € / taloyhtiö

Vakuutuksen myöntää If Vahinkovakuutus

VAKUUTUSTURVA KORJAUSHANKKEESSA

- Kiinteistövuakuutus
- Hallituksen lisävuakuutus
- Oikeusturvaan lisävuakuutus
- Riskilisäilmoitus kiinteistövuakuutusyhtiöön
- Rakennustyövuakuutus
- Urakoitsijan vastuuvakuutus

VAKUUTUSTURVA KORJAUSHANKKEESSA

- Tärkeintä lisävakuutuksissa on aikataulu
- Lisävakuutukset otetaan heti kun hankesuunnittelun aloittamisesta päätetään
- Lisävakuutusten on oltava voimassa ennen kuin mitään korjaushankkeeseen kuuluvia sopimuksia allekirjoitetaan
- Useat lisävakuutukset astuvat voimaan vasta seuraavan täyden kuukauden alusta