

Kiinteistövakuumukset ja riskienhallinta

4.2.2025 – Marko Kehämaa

Howden Finland Oy

- Perustettu 2005 (Colemонт Finland Oy)
 - Erikoistunut kiinteistöjen vakuuttamiseen ja vahinkoihin
 - Omia tuotteita asukkaiden, hallitusten ja taloyhtiöiden turvaksi
 - Toimistot Helsingissä, Tampereella, Turussa, Kouvolassa, Jyväskylässä ja Oulussa
 - Yli 100 alan ammattilaista
 - Asiakkaana yli 35 000 taloyhtiötä
 - Täysin riippumaton muista alan toimijoista
-

Vakuutusmeklari

- Vakuutusyhtiöistä **riippumaton** vakuuttamisen ammattilainen
 - Aina toimeksiantajansa (taloyhtiön) edustaja ja **edunvalvoja**
 - Toimeksiantajansa valtuuttama
 - Asiakaslähtöinen vaihtoehto vakuutusyhtiöiden myyntiorganisaatioille
 - Finanssivalvonta rekisteröi ja valvoo
-

Meklarin käytön hyödyt taloyhtiölle

Oikeat vakuutusratkaisut

- Kaikki rakennukset ja kiinteistön sekä hallituksen vastuut ovat oikein vakuutettu
- Lisäturvaa asukkaille ja hallitukselle
 - Ryhmätapaturmavakuutus
 - Hallituksen lisäturva
 - Oikeusturvan lisäturva

Oikean hintatason varmistaminen

- Markkinahintaisuus
 - Tarvittaessa kilpailutus
 - Tasapuolinen hinta- ja ehtovertailu
-

Meklarin käytön hyödyt taloyhtiölle

Vahinkotilanteissa ammattilainen apunasi

- Vahinkoilmoituksen laatiminen
 - Korvausprosessin etenemisen valvonta
 - Ehtojen mukaisen korvauspäätöksen varmistaminen
 - Korvauspäätöksistä n. 15 % virheellisiä
 - Uudelleenkäsittelypyyntö
 - Valitus Vakuutuslautakuntaan
-

Vahinkoesimerkkejä

Huoneistopalo, kerrostalo



- Kerrostalo, P1, 1961
 - Räjähdysmäinen palo, syttymispaikaksi määritelty olohuoneen sohvan läheisyys
 - Kaksio tuhoutunut kokonaan, vahinkoja kahdeksassa muussa huoneistossa, porras (7.krs) ja julkisivu puhdistettava usean kerroksen matkalta
-

Huoneistopalo, kerrostalo



- LVIS-saneeraus 2008 (palokatkot)
 - Ihmisen toiminta palotilanteessa (ovet)
 - Kiinteistövuokaus korvasi 282.849,34 €.
-

Rivitalo, täystuho



Rivitalo, täystuho

- Rivitalonpalon tyypiesimerkki
 - Rivitalo, P3, 1980
 - Neljän kolmion (78m²) rivitalo tuhoutunut kokonaan
 - Ei palokatkoja
 - Palo syttynyt terassilta
 - Kiinteistövakuutus korvasi 804.899,58 €
-



Huoneistopalo, rivitalo

- Rivitalo, P3, 1996, palokatkot kunnossa, koko huoneisto tuhoutunut
- Asukas valmistanut steariinista ruusukkeita
 - sulamispiste 53-63°C
 - leimahduspiste 196°C
- Kiinteistövakuutus korvaa, koska irti päässyt tuli
- Asukkaan vastuuvakuutuksen mukaan ei tuottamusta
- Lopulta käräjäoikeudessa asukas todettiin syylliseksi yleisvaaran tuottamukseen, ei rangaistusta, mutta tuomittiin korvaamaan kiinteistönomistajalle 106.941,83 € (vastuuvakuutus) + korot 4.595,53 €
- Loput kulut (n. 30.000 €) kiinteistövakuutuksesta.



Vahinkoihin varautuminen

- Palo-osastoinnit, palokatkot, yläpohjan osastointi, palo-ovien suljettuna pitäminen, paloilmaisimet, sprinklaus, jne.
- Kaikkiin vahinkoihin ei voi varautua. Esim. **ihmisen toiminta**.
- Omaisuuden vakuuttaminen **oikein**:
 - Kiinteistön oikeat tiedot, pinta-ala/tilavuus, oikea paloluokka
 - Virheelliset tiedot voivat alentaa korvausta, esim. liian pieni tilavuus tai väärä paloluokka
- Oikein vakuuttamallaan korvaus ei ole aina 100 %
 - Omavastuu
 - Isännöitsijän kulut
 - Rakennusmääräysten muutokset

Vakuutuksen kannaltakin edullisin on vältetty vahinko!

Lisäturvia



VahinkoPLUS - Ennakointia ja huolenpitoa vahingon jälkeen 490€

Vahinko- PLUS 490€

- Korvaa isännöitsijän kuluja vahingon selvittelyssä
 - Korvaa vesikattovuotoja 10.000 euroon saakka
 - Sisältää vesikatteen ja –rakenteiden kuntotarkastuksen
-



KorvausPLUS - Lisäturvaa vahinkotilanteessa 155€

Korvaus- PLUS 155€

- Pakottavien viranomaismääräysten aiheuttamat kustannukset
 - Lisäkorvaus rakennusosan vahingossa tai lisärakennuksen tuhoutuessa
 - Korvaa energiatehokkuutta tai ympäristöystävällisyyttä parantavien/edistävien laitteiden omaisuusvahinkojen ikävähennyksiä
-

KorvausPLUS vahinkoesimerkkejä

- Maalämpölaitteen kiertovesipumppu rikkoutunut. Vahinko vuonna 2024, laite vuodelta 2013, **ikävähennys 55 %** → Kulut 2.004,37 €, omavastuu 600 €, **ikävähennys 1.102,40 €**, saatu korvaus 301,97 €
- Maalämpöjärjestelmän kompressoririkkoutunut. Vahinko vuonna 2024, laite vuodelta 2012, **ikävähennys 66 %** → Kulut 6.288,50 €, omavastuu 500 €, **ikävähennys 4.150,41 €**, saatu korvaus 1.638,09 €
- LTO-koneen kompressoririkkoutunut. Vahinko vuonna 2024, laite vuodelta 2019, **ikävähennys 24 %** → Kulut 6.250 €, omavastuu 1.000 €, **ikävähennys 1.500 €**, saatu korvaus 3.750 €

Kaikissa näissä vahinkoesimerkeissä KorvausPLUS olisi korvannut ikävähennyksen osuuden täysimääräisenä.

TorjuntaPLUS - Tuholaistorjunta kiinteään vuosimaksuun! Alk. 284€

Torjunta- PLUS alk.284€

- Korvaa tuholaistorjuntaa, vakuutusmäärä 40.000 €, omavastuu 0 €
- Tuholaisten aiheuttamat rakennevauriot, vakuutusmäärä 11.000 €, omavastuu 100 €
- Tuotteen hinnoittelu kiinteistön koon mukaan: esim.
 - alle 3.100 m³ 284 €
 - 3.101-6.200 m³ 451 €
 - 6.201-9.300 m³ 641 €
 - 9.301-12.400 m³ 771 €



- Korvaa asukkaan kotivakuutuksen omavastuuta 500 euroon saakka
- Tuotteen hinnoittelu asuntojen lukumäärän mukaan, esim:

• Asuntoja	Hinta
• 2-9	99 €
• 10-19	189 €
• 20-39	291 €
• 40-59	455 €



Howden Finland Oy | Helsinki – Kouvola – Turku – Tampere – Oulu – Jyväskylä

Pasilanraitio 5, 00240 Helsinki | y-tunnus 1975455-8 | +358 9 5420 2400 | finland@howdenfinland.fi | howdenfinland.fi