

Ennen kaupantekoa: vakuutus piilovirheen varalta

Vakuutusehdoissa on yksityiskohtaiset tiedot vakuutuksesta ja sen kattavuudesta.

Lisätiedot:

- Hans Kapp (ruotsiksi) hans.kapp@optimuminsurance.fi, puhelin 040 684 7388
- info@optimuminsurance.fi, puhelin (09) 8775 2385

Omakotitaloa koskevat myyntitiedot

Elämän merkittävimpiin lukeutuvan kaupan yhteydessä myyjän on tärkeää turvata asemansa mahdollisimman hyvin, sillä myyjä on vastuussa myytävän kohteen piilovirheistä. Tästä syystä suosittelemme, että teetät omakotitalolle kuntotarkastuksen. Vakuutuksen myöntämisen ehtona on, että Raksystem on suorittanut myytävänä olevassa omakotitalossa kuntotarkastuksen.

Kun teetät kuntotarkastuksen Raksystemsillä ja hankit vakuutuksen, voit saada korvausta sellaisissa tilanteissa, joissa myyntikohteessa havaitaan niin kutsuttu piilovirhe eli salainen virhe. Korvaus määräytyy seuraavasti:

Kohde	Vakuutussumma	Ostavastuu	Vakuutuskausi
Omakotitalo	75 000 €	3 000 €	5 vuotta

Vakuutus kattaa ostajan myyjälle esittämät vaateet siitä päivästä lukien, kun ostaja on ottanut kohteen haltuunsa. Vakuutuksen voimassaoloaika on viisi vuotta tästä eteenpäin.

Vakuutusta ei voi ottaa sen jälkeen, kun omaisuus on siirtynyt ostajan haltuun.

Vakuutuksen voimassaolo:

- Vakuutusmaksu suoritetaan kertamaksuna ja se kattaa koko vakuutuskauden.
- Vakuutusmaksu on suoritettava viimeistään päivää ennen kuin omaisuus siirtyy ostajan haltuun.

Vastaava vakuutustaho

Vakuutuksen myöntäjänä on Lloyd's Underwriters, joka toimii S&P Underwriting Agency AB:n kautta.

Tietoa vakuutuksesta

Vakuutuksen myöntäminen edellyttää muun muassa seuraavaa:

- Raksystems on suorittanut kohteessa kuntotarkastuksen.
- Olet ilmoittanut kuntotarkastajalle tiedossasi olevat virheet.
- Olet ottanut vakuutuksen ennen kuin ostaja on ottanut kohteen haltuunsa.
- Vakuutuksen ottohetkellä kuntotarkastuksesta ei ole kulunut yli puolta vuotta.
- Asuinrakennuksen pinta-ala on korkeintaan 350 neliometriä.
- Jos jotakin kohteen osaa käytetään liiketoimintaan, ainakin puolet (50 %) pinta-alasta on oltava yksityisessä asuinkäytössä.

Mitä vakuutus kattaa

Vakuutus kattaa vaatimukset, jotka johtuvat vakuutetussa kohteissa havaituista piilovirheistä eli salaisista virheistä maakaaren mukaisesti (12.4.1995/540, muutokset mukaan lukien).

Maakaaren 2 luvun 17 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan kiinteistössä on laaturvirhe, jos se jonkin salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.

Seuraavat asiat lasketaan kohteeseen kuuluviksi osiksi:

- salaojitus kaivon, kiviarkkujen, sadevesiviemärin tai vastaavan liittymään saakka sekä ulkoinen kosteussulku,
- rakennuksen ulkoseinät mukaan lukien mahdollinen rakennuksen sisällä oleva autotalli, ei kuitenkaan erillistä autotallia.

Mitä vakuutus ei kata

Tässä on esimerkkejä asioista, joita vakuutus ei kata (tarkkojen tietojen saamiseksi on tärkeää tutustua vakuutusehtoihin):

- korvausvaatimukset, jotka perustuvat laiminlyöntiin, virheeseen, erehdykseen, puutteisiin tai muihin merkintöihin, jotka käyvät ilmi kuntotarkastusraportista
- virheet, jotka ovat olleet havaittavissa kohteen kaupantekohetkellä (vaikka niitä ei erikseen mainittaisi kuntotarkastusraportissa)
- korvausvaatimukset, jotka perustuvat laiminlyöntiin, virheeseen, erehdykseen tai puutteisiin, joista asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) mukaisesti vastaa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys tai yhtiökokous
- korvausvaatimukset, jotka liittyvät tulipesissä tai savuhormeissa oleviin virheisiin
- korvausvaatimukset, jotka liittyvät koneissa, tuulettimissa, antennissa, ilmastointilaitteissa tai keskuspölynimurissa oleviin vikoihin, mukaan lukien putkistot, ohjauksyksiköt tai muut tekniset ja sähköiset laitteet, sekä uima-altaissa ja niihin liittyvissä koneissa ja laitteissa oleviin virheisiin
- virheet, jotka perustuvat radonista, asbestista tai kreosootista johtuviin vaurioihin tai puutteisiin.

Ikävähennys

Korvaus perustuu siihen, mikä kohteen arvo oli juuri ennen arvonmenetystä tai vaurioita. Kun kohteen vaurioitunut osa, esimerkiksi katto, korvataan uudella katolla, joka on samanlainen, sijaitsee samassa kohdassa ja palvelee samaa tarkoitusta kuin vanhakin, sanotaan, että korvaus perustuu kyseisen kohteen vaihtoarvoon.

Ikävähennys tehdään, kun kohteen jossakin osassa on vaurio. Ikävähennys tehdään esimerkiksi vaurioituneen kohteen rakenteiden purkamisesta, korjaamisesta ja kuivaamisesta johtuvista kustannuksista.

Osan tai osien ikä lasketaan täysinä kalenterivuosina siitä, kun osa tai osat on asennettu.

Vaihtoarvo – Ikävähennys = Hyvitys **vakuutettuun** ikävähennykseen, kun kyseessä on kohteen kone, laite tai kohteen putkiston rikko.

Ikävähennysprosentti lasketaan kertomalla oheisessa taulukossa oleva prosenttiluku täysien kalenterivuosien määrällä kiinteistön ensimmäisestä käyttövuodesta lähtien.

Kohteen osa	Ikä Menetetystä arvosta tehtävä ikävähennys
1) Mikä tahansa osa paitsi kohta 3)	0-10 0 % vuotta kohti
2) Mikä tahansa osa paitsi kohta 3)	11 < 3 % vuotta kohti
3) Kylpyhuone (tai vastaava)	3 % vuotta kohti

Kiinteistö	Ikävähennys
Säiliöt, jätevesi, hulevesi, vesivarasto ja rakennuksen lämmitysputket, pois lukien ne, jotka sijaitsevat pohjalaatassa	3 %
Pohjalaatassa ja perustuksissa olevat kupari- ja muoviputket	3 %
Muut pohjalaatassa tai perustuksissa sijaitsevat putket	6 %

Ikävähennys tehdään myös kustannuksista, jotka johtuvat seuraavista:	Ikävähennystä EI tehdä seuraavista:
<ul style="list-style-type: none"> • rakennuksen rakenteiden avaaminen ja sulkeminen uudelleen • kaivaminen ja täyttö 	<ul style="list-style-type: none"> • vikojen ja vaurioiden etsimisestä aiheutuvat kustannukset • sähköjohdot ja -kaapelit

Vahinkojen selvittely

Cunningham Lindsey Nordic ApS c/o Oy Lars Krogius AB, puhelin +358 9 4763 6300

vahingot@kauppaturvavahingot.fi