

# Kiinteistövakuuutus ja ilmastoriskit

Howden Finland Oy 2024

**HOWDEN**

isännöintiiliitto

# Kiinteistövakuutus ja ilmastoriskit

## Sisällysluettelo

1	Johdanto .....	3
2	Luonnonilmiövahinkojen korvattavuus kiinteistövakuutuksista.....	3
2.1	Rankkasadevahingot .....	3
2.2	Myrskyvahingot.....	5
2.3	Merivesi- ja vesistötulvavahingot.....	5
2.4	Vesikattovuotovahingot.....	7
2.5	Tuholaisvahingot.....	8
3	Kiinteistövakuutusten suojeleuhteet .....	8
4	Vakuutusyhtiöiden näkemyksiä ilmastoriskeistä .....	12
4.1	Nykyiset kiinteistövakuutukset.....	12
4.2	Tulevaisuuden näkymät .....	13
5	Vinkit ilmastoriskeihin varautumiseen kiinteistöille.....	14
6	Vertailu ulkomaille – Britannian kiinteistövakuuttaminen.....	15
7	Yhteenveto.....	17
	Lähteet .....	18

Raportin tekijät: Howden Finland Oy: Jenni Riskilä ja Tsuria Kurki

Raporttiin haastatellut: Howden Group Ltd: Michelle Allen, If Vahinkovakuutus Oyj: Anssi Varpe, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia: Riikka Akselinmäki ja Pekka Marttila, LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö: Anu Paavilainen ja Lari-Pekka Kyllönen sekä Pohjola Vakuutus Oy: Jani Korhonen.

# 1 Johdanto

Ilmastonmuutos vaikuttaa kaikkiin toimialoihin, ja sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä myös kiinteistövakuutuksista käsiteltävien luonnonilmiövahinkojen määrä tulee todennäköisesti lisääntymään (Finanssiala 2021, 4).

Tässä raportissa tarkastellaan luonnonilmiövahinkoja kiinteistövakuutuksen näkökulmasta. Kartoitetaan, miten ilmatoriskit on huomioitu eri vakuutusyhtiöiden tarjoamissa taloyhtiöiden kiinteistövakuutuksissa ja miten kiinteistöt voivat varautua ilmatoriskeihin. Raportissa tehdään myös katsaus kansainväliseen kiinteistövakuutustarjontaan ja vertaillaan eroja kotimaisen tarjonnan kanssa.

Tämä raportti on tehty kartoituksena osana Isännöintiliiton hanketta, jonka tavoitteena on tukea isännöintiä taloyhtiöiden vihreässä siirtymässä. Hankkeeseen on saatu tukea ympäristöministeriöltä Vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelmasta, jonka rahoitus tulee EU:n kertaluonteisesta elpymisvälineestä (RRF).

## 2 Luonnonilmiövahinkojen korvattavuus kiinteistövakuutuksista

Kiinteistövakuutusten turvalaajuudessa omaisuusturvan osalta käytetään yleisesti kahta erilaista nimitystä, ilmiöpohjaista ja all risk -tasoa. Ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus on niin sanottu perustason vakuutus ja tuotteesta korvataan vain ehdoissa erikseen luetellut vahinkotapahtumat. All risk (myöhemmin raportissa lyhennetty AR) -kiinteistövakuutus on laajempi turva ja se korvaa kaikki äkilliset ja ennalta arvaamattomat omaisuusvahingot, joita ei erikseen ole ehdoissa rajattu pois. AR-kiinteistövakuutus korvaa siis laajemmin erilaisia vahinkotapahtumia kuin ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus. Luonnonilmiöturva sisältyy kuitenkin käytännössä kaikkiin kiinteistövakuutuksiin.

Tuote- ja turvalaajuudet vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin. Kaikilla vakuutusyhtiöillä ei ole esimerkiksi molempia turvatasoja tarjolla – muun muassa Dualilla on pelkästään AR-kiinteistövakuutus ja Pohjantähdellä pelkästään ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus. Vertailussa on LähiTapiolan osalta otettu huomioon AR-vakuutus sekä kaksi eri ilmiöpohjaista kiinteistövakuutusta. Toiseen näistä ilmiöpohjaisista vakuutuksista viitataan ehtojen numeron mukaisesti erikseen nimellä 901 ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus.

Huomautamme, että tässä raportissa on käytetty lähteenä vuonna 2024 voimassa olleita vakuutusehtoja, ja näihin voi tulla muutoksia tulevaisuudessa.

### 2.1 Rankkasadevahingot

Rankkasadevahingoissa osalla vakuutusyhtiöistä on kiinteistövakuutusehtoihin määritelty tunti- ja vuorokausisademäärät, joiden ylittyessä rankkasadevahinko korvataan. Osassa ehdoista ei sademäärärajoja ole ja parissa kiinteistövakuutustuotteessa rankkasadevahinkoja ei korvata lainkaan. Taulukon jälkeisessä tekstissä on tarkennuksia ehtokohtien sisältöihin.

Korvataan äkillinen ja ennalta arvaamaton rankkasadevahinko

- Pohjola Vakuutuksen AR-kiinteistövakuutus
- Pohjantähden ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus

Rankkasadevahinko korvataan mikäli sataa vähintään 30 mm/h tai 70 mm/vrk

- LähiTapiolan ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus

Rankkasadevahinko korvataan, mikäli sataa yli 30 mm/h tai yli 75 mm/vrk

- Dualin AR-kiinteistövakuutus
- Fennian AR-kiinteistövakuutus
- Ifin ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus
- Turvan ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus
- LähiTapiolan 901 ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus

Rankkasadevahinkoja ei korvata

- Pohjola Vakuutuksen ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus
- Fennian ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus

Pohjola Vakuutuksen AR-kiinteistövakuutusehdoissa ei ole erikseen sademäärärajoja, vaan vakuutuksesta korvataan äkillinen ja ennalta arvaamaton rankkasadevahinko. Pohjantähden ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus korvaa sadeveden tunkeutumisen rakennukseen, mikäli rakentamismääräysten mukaiset sadevesiviemärit, vesieristykset ja kallistukset eivät ehdi johtaa vettä pois normaalilla tavalla, eli erillistä sademäärärajaa ei Pohjantähdelläkään ole.

Fennian ja Dualin AR-vakuutuksessa, Ifin ja Turvan ilmiöpohjaisissa ja AR-vakuutuksissa sekä LähiTapiolan 901 ilmiöpohjaisessa tuotteessa vakuutusehtojen mukaan rankkasadevahinko korvataan, mikäli sataa yli 30 mm/h tai yli 75 mm/vrk. Dualin AR- ja Ifin ilmiöpohjainen sekä AR-kiinteistövakuutus vaatii lisäksi, että vesi tunkeutuu rakennukseen maan alla ulkoseinien läpi, pohjaviemäriä kautta tai maan pinnalla tulvien ja sadevesiviemärit, vesieristykset ja kallistukset on tehty rakennusmääräysten mukaisesti, eivätkä ne ehdi johtaa vettä pois normaalilla tavalla.

Fennian AR-, LähiTapiolan 901 ilmiöpohjaisen ja Turvan AR- sekä ilmiöpohjaisen kiinteistövakuutusehdot ilmaisevat asian hieman eri tavalla, etenkin putkistojen osalta. Niiden ehdoissa vaaditaan, että sade aiheuttaa maanpinnalla veden tulvimisen ja vesi tunkeutuu rakennukseen tai sen rakenteisiin suoraan maanpinnalta, maaperän tai kiinteästi rakennukseen asennettujen putkistojen kautta. Vaatimuksena vakuutusyhtiöillä on myös, että sadevesiviemärit, vesieristykset ja kallistukset on tehty rakennusmääräysten mukaisesti, eivätkä ne ehdi johtaa vettä pois normaalilla tavalla. LähiTapiolalla ilmiöpohjaisen sekä AR-kiinteistövakuutuksien ehdot sekä vaatimukset sateen osalta ovat muuten samat kuin Fennian AR-kiinteistövakuutuksessa, mutta vuorokauden sademäärässä raja on hieman pienempi 70 mm/vrk.

Pohjola Vakuutuksen ja Fennian ilmiöpohjaiset kiinteistövakuutukset eivät korvaa rankkasadevahinkoja ollenkaan, eivät edes sademäärien täytyessä.

Tarvittaessa kiinteistö pystyy tilaamaan Ilmatieteen laitokselta maksullisia sademääräraportteja tarkemman sijainnin perusteella, jos maksuttomat materiaalit eivät osoita todellista tilannetta. Monesti sadekuuro on esimerkiksi hyvin paikallinen ja sääasemien mittauspisteet ovat liian kaukana kohteesta. Raportin voi tilata osoitteesta: <https://www.ilmatieteenlaitos.fi/rankkasadeselvitykset>.

Tätä mahdollisuutta kannattaa kuitenkin maksullisuuden vuoksi käyttää harkitusti ja vasta tilanteessa, jossa vakuutusyhtiö ei ole korvaamassa vahinkoa sademäärien vuoksi ja kiinteistössä ollaan todellisesta tapahtuneesta tilanteesta ja sademäärästä eri mieltä.

## 2.2 Myrskyvahingot

Myrskyvahingot ovat tuulen aiheuttamia vahinkoja. Useissa kiinteistövakuutuksissa on luovuttu erillisistä tuulirajoista, jotka ovat määrittäneet myrskytuulen, mutta toisilla tällaiset rajat ovat yhä käytössä samaan tapaan kuin rankkasadevahingoissa. Alla olevasta vertailusta on tärkeää myös huomata, että keskinopeus vaatii myrskytuulelta enemmän kuin puuskanopeus, vaikka m/s raja kuulostaakin pienemmältä.

Myrskyvahinkona korvataan tuulen aiheuttama äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dualin AR-kiinteistövakuutus</li><li>• Ifin AR-kiinteistövakuutus</li><li>• LähiTapiolan AR- ja 901 ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li><li>• Pohjola Vakuutuksen ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li><li>• Turvan ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li></ul>
Myrskyvahinko korvataan, jos tuulen nopeus / puuskanopeus on vähintään 21 m/s	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ifin ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li><li>• Fennian ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li></ul>
Myrskyvahinko korvataan, jos myrskyksi tai kovaksi tuuleksi luokiteltavan tuulen keskinopeus on ylittänyt 14 m/s	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pohjantähden ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li></ul>
Myrskyvahinko korvataan, jos tuulen keskinopeus yli 15 m/s	<ul style="list-style-type: none"><li>• LähiTapiolan ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li></ul>

Ilman tuulirajaa olevia kiinteistövakuutuksia ovat Dualin, Ifin ja LähiTapiolan AR-kiinteistövakuutukset sekä LähiTapiolan 901 ilmiöpohjainen, Turvan ja Pohjola Vakuutuksen ilmiöpohjaiset ja AR-kiinteistövakuutukset. Tuulennopeusrajaa ei siis ole, ja kiinteistövakuutuksesta korvataan tuulen aiheuttama äkillinen ja ennalta arvaamaton vahinko.

Fennian ilmiöpohjaisessa ja AR-kiinteistövakuutuksessa vahinko korvataan, jos myrskytuulen puuskanopeus on ollut vähintään 21 m/s. Myös Ifin ilmiöpohjaisessa turvassa tuulen nopeuden on ollut oltava vähintään 21 m/s, jotta vahinko olisi korvattava.

Pohjantähden ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus korvaa myrskyvahingon, mikäli kyseessä on vahinkopaikkaa lähimmän Ilmatieteen laitoksen säähavaintoaseman mittaama, myrskyksi tai kovaksi tuuleksi luokiteltava tuuli, jonka keskinopeus on ylittänyt 14 m/s. Myös LähiTapiolan ilmiöpohjaisessa vakuutuksessa on käytetty keskinopeusmääritelmää ja korvattavuuden rajaksi on määritetty, että tuulen keskinopeuden on pitänyt ylittää 15 m/s mitattuna vahingon tapahtumapaikkaa lähimpänä olevalla säähavaintoasemalla.

## 2.3 Merivesi- ja vesistötulvavahingot

Ennen vuotta 2014 Suomessa tulvavahinkojen korvaamisesta vastasi valtion korvausjärjestelmä. Vuoden 2014 alusta alkaen tämä päätettiin kuitenkin lopettaa ja vakuutusyhtiöitä pyydettiin alkaa tarjoamaan vakuutuksia tulvavahinkojen varalta. Finanssialan Keskusliitto on muutoksen yhteydessä määritellyt poikkeuksellisuuden määritelmän tulvien osalta. Kyseistä määritelmää vakuutusyhtiöt käyttävät yhä ehdoissaan. (STTinfo 2013.) Tämän historian takia kiinteistövakuutusyhtiöt yleisesti määrittelevät merivesi- ja vesistötulvat samalla tavalla vakuutusehdoissa.

On kuitenkin hyvä huomata, että tulvavakuuttamisen siirtyessä valtiolta vakuutusyhtiöihin korvattavuuden raja nousi merkittävästi. Valtion korvaamien tulvavahinkojen esiintymistiheysraja oli 20 vuotta ja vakuutusyhtiöiden aloittaessa vakuuttamaan näitä se muuttui 50 vuodeksi. Molemmissa tulvatyypeissä poikkeuksellisuutta pidetään yhä tapahtumaa, jonka esiintymistodennäköisyys on enintään kerran 50 vuodessa. Poikkeuksellisuutta ei pidetä esimerkiksi pysyvästä keskivedenpinnan noususta, vedenpinnan tason normaalista vaihtelusta tai aallokosta johtuvaa tulvaa.

Merivesitulva korvataan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dualin AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Fennian AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Pohjola Vakuutuksen AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Ifin ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Turvan ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• LähiTapiolan 901 ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li> </ul>
Merivesitulva korvataan, mutta myrskytuulen keskituulennopeus oltava yli 15 m/s	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LähiTapiolan ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li> </ul>
Vesistötulva korvataan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dualin AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Fennian AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Pohjola Vakuutuksen AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Ifin ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• Turvan ilmiöpohjainen ja AR-kiinteistövakuutus</li> <li>• LähiTapiolan molemmat ilmiöpohjaiset ja AR-kiinteistövakuutus</li> </ul>
Merivesi- ja vesistötulvia ei korvata	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fennian ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li> <li>• Pohjola Vakuutuksen ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li> <li>• Pohjantähden ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li> </ul>

Merivesitulvalla tarkoitetaan ehtojen mukaan poikkeuksellista merenpinnan nousua, joka johtuu myrskytuulesta, ilmanpaineen vaihtelusta tai virtauksesta Tanskan salmissa. Tällainen ehtojen mukainen merivesitulva korvataan Dualin, Fennian, Pohjola Vakuutuksen, Ifin ja Turvan AR-kiinteistövakuutuksista sekä Ifin, Turvan ja LähiTapiolan 901 ilmiöpohjaisista kiinteistövakuutuksista.

LähiTapiolan ilmiöpohjaisen ja AR-kiinteistövakuutuksen ehdoissa tässä on lisävaatimuksena, että kyseisen merivesitulvan aiheuttaneen myrskytuulen keskituulennopeus on pitänyt olla yli 15 m/s.

Kiinteistövakuutuksissa vesistötulvalla pääsääntöisesti tarkoitetaan joessa, järvessä, ojassa tai purossa aiheutunutta poikkeuksellista vedenpinnan nousua, joka johtuu poikkeuksellisista sateista tai lumen sulamisesta taikka jää- tai hyydepadosta. Tällainen ehtojen mukainen vesistötulva korvataan Dualin, LähiTapiolan, Fennian, Pohjola Vakuutuksen, ja Turvan AR-

kiinteistövakuutuksista sekä Turvan ja LähiTapiolan molemmista ilmiöpohjaisista kiinteistövakuutuksista. Ifillä poikkeuksena edellä mainittuun ehtokohtaan on, että ilmiöpohjaisen ja AR-kiinteistövakuutuksen ehtoissa ei ole mahdolliseksi vesistötulvan aiheuttajasyysksi mainittu hyydepatoja, kuten muilla taulukossa mainituilla vakuutusyhtiöillä. Dualin ja Pohjola Vakuutuksen AR -kiinteistövakuutusehdoissa myös vesistötulvassa on muiden mainittujen syiden lisäksi myrskytuulesta aiheutunut vedenpinnan nousu.

Fennian, Pohjola Vakuutuksen ja Pohjantähden ilmiöpohjaiset kiinteistövakuutukset eivät korvaa merivesi- eikä vesistötulvavahinkoja ollenkaan, vaikka 50 vuoden esiintyvyytä täytyisi.

## 2.4 Vesikattovuotovahingot

Vesikattovuodot eivät suoranaisesti ole yleensä ilmastoriskeihin liittyviä vahinkotapauksia, vaan usein vuotavat esimerkiksi epätiivien saumojen tai läpivientien vuoksi.

Vesikattovuoto korvataan, jos kyseessä on ollut äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta ulkopuolisesta tapahtumasta johtuneesta rikkoutumisesta aiheutunut vuotovahinko	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dualin AR-kiinteistövakuutus</li><li>• LähiTapiolan AR-kiinteistövakuutus</li><li>• Pohjola Vakuutuksen AR-kiinteistövakuutus</li><li>• Pohjola Vakuutuksen ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus (vain vuotovahinko muulle rakennukselle)</li></ul>
Vesikattovuoto korvataan, mikäli katto on äkillisesti ja ennalta arvaamattomasti rikkoutunut myrskyn, syöksyvirtauksen tai trombin seurauksena ja tästä on aiheutunut vuotovahinko	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fennian AR-kiinteistövakuutus</li><li>• Myrskyn puuskanopeus väh. 21m/s</li></ul>
Vesikattovuoto korvataan, jos syynä on tuulen aiheuttama vesikaton äkillinen ja ennalta arvaamaton rikkoutuminen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ifin AR-kiinteistövakuutus</li></ul>
Vesikattovuodosta korvataan äkillisestä ja ennalta arvaamattomasta ulkoisesta syystä rikkoutuneen vesikaton vuotamisesta aiheutunut vahinko niille yhtiön omistamille, asuinhuoneiston kalusteille, varusteille ja pinnoitteille, joiden kunnossapitovastuu on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan huoneiston osakkeenomistajalla	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fennian ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li><li>• Turvan ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus (kalusteet, varusteet ja pinnoitteet on korvattu sisäosille -termillä)</li><li>• LähiTapiolan 901 ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus (kalusteet, varusteet ja pinnoitteet on korvattu sisäosille -termillä)</li><li>• Turvan AR-kiinteistövakuutus (muiden kuin osakkeenomistajien vastuulla olevien sisäosien osalta, vesikaton ulkoapäin tapahtunut mekaaninen rikkoutuminen)</li></ul>
Vesikattovuotoa ei korvata	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ifin ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li><li>• LähiTapiolan ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li><li>• Pohjantähden ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus</li></ul>

Useiden vakuutusyhtiöiden ehtojen mukaan vesikattovuotoja korvataan ulkopuolisesta tapahtumasta johtuneen rikkoutumisen takia. Lähtökohtaisesti vanhakin katto kestää Suomen normaalin ilmaston ja sateet, jos se on hyvin huollettu ja kunnossa.

Äkillisen ja ennalta arvaamattoman ulkopuolisen tapahtuman vuoksi rikkoutuneen vesikaton aiheuttaman vuotovahingon korvaa Dualin, LähiTapiolan ja Pohjolan AR-kiinteistövakuutukset. Lisäksi tällaisen vahingon korvaa Pohjola Vakuutuksen ilmiöpohjainen kiinteistövakuutus, mutta ainoastaan kattovuodosta aiheutuneen vuotovahingon muulle rakennukselle. Itse vesikaton rikon korjausta ei siis korvata.

Fennian AR-kiinteistövakuutus vaatii vähintään 21 m/s puuskanopeudella olleen myrskyn, syöksyvirtauksen tai trombin, joka on aiheuttanut vesikaton rikkoutumisen, jotta siitä aiheutunut vuotovahinko korvattaisiin. Ifillä on hieman samalla tavalla ilmatoriskien mahdollisuus huomioitu ja vesikattovuoto korvataan, jos vahingon syynä on tuulen aiheuttama vesikaton rikkoutuminen. Ifin ehdoissa ei kuitenkaan ole asetettu tälle erillistä tuulirajaa.

Fennian ja Turvan ilmiöpohjaisessa ja LähiTapiolan 901 ilmiöpohjaisessa kiinteistövakuutuksessa on samankaltaiset ehdot, joiden perusteella ulkoisesta syystä rikkoutuneen vesikaton vuotamisesta aiheutunut vahinko korvataan. Näissä ehdoissa korvataan ainoastaan suoranaiset esinevahingot asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön omistamille, asuinhuoneistossa oleville kalusteille, varusteille ja pinnoitteille, joiden kunnossapitovastuu on lain tai yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneiston osakkeenomistajalla. Tässä Turvalla ja LähiTapiolalla 901 ehdoissa on käytetty asuinhuoneiston sisäosista hieman eri termistöä, eli näiden ehtojen mukaan korvataan äkillisen ja odottamattoman vesikattovuodon aiheuttamat vahingot niille asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön asuinhuoneiston sisäosille, joiden hoito- ja kunnossapitovastuu asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksen tai lain mukaan on asuinhuoneiston osakkeenomistajalla. Turvan AR-kiinteistövakuutusehtojen mukaan korvattavuus on samanlainen kuin ilmiöpohjaisen yllä mainittu, mutta muiden kuin osakkaanomistajien vastuulla olevien sisäosien osalta korvauksen edellytyksenä on kuitenkin vesikaton äkillinen, ennalta arvaamaton, ulkoapäin tapahtunut mekaaninen rikkoutuminen.

Ifin, Pohjantähden ja LähiTapiolan ilmiöpohjaiset kiinteistövakuutukset eivät korvaa vesikattovuotoja ollenkaan, vaikka syynä olisi ulkopuolinen syy rikkoutumiselle tai myrsky.

## 2.5 Tuholaisvahingot

Ilmastonmuutoksen erilaisiin vaikutuksiin liittyy myös tuhoeläinten lisääntyminen sekä uusien vieraslajien saapuminen Suomeen. Vaikka perinteinen kiinteistövakuutus korvaisi esimerkiksi rotan puremasta putkesta aiheutuneen vuotovahingon, pääsääntöisesti mitkään kiinteistövakuutukset eivät sisällä tuholaisten torjuntakustannuksia, jotka voivat olla asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöille suuriakin summia. Tällä hetkellä torjuntakustannuksiin on mahdollista saada vakuutusturvaa ainoastaan vakuutusmeklareiden asiakasetuotteiden kautta, esimerkiksi Howdenin TorjuntaPLUS-turvalla tai olemalla Ifin kiinteistövakuutusasiakas, jolloin on mahdollisuus erilliseen tuholaistorjunnan lisäturvaan. Tuholaistorjuntakustannusten vakuuttamisen on tarkoitus madaltaa ilmoituskynnystä ja samalla vähentää varsinaisia rakennevahinkoja rakennuksille (STTinfo 2023).

# 3 Kiinteistövakuutusten suojeleohjeet

Suojeleohjeita noudattamalla voidaan ehkäistä vahinkojen syntymistä ja pienentää vahingon määrää. Vakuutusyhtiöiden kiinteistövakuutusehdot velvoittavat noudattamaan suojeleohjeita, joiden lisäksi toki rakennus- ja viranomais määräyksiä sekä hyvää rakentamistapaa ja valmistajan



ohjeita tulee noudattaa. Mikäli suojeleohjetta on laiminlyöty vähäistä suuremmalla huolimattomuudella ja tällä on ollut vaikutusta sattuneeseen kiinteistövakuutuksesta korvattavaan vahinkoon (esim. palo- tai vuotovahinko), niin vakuutusyhtiöllä saattaa olla oikeus tehdä korvauksiin vähennyksiä.

Kuten vakuutusehdoissa, myös suojeleohjeissa sekä niiden laajuudessa on jonkin verran eroja vakuutusyhtiöiden välillä. Suojeleohjeissa on myös muutamia ohjeita ilmatoriskien varalta, jotka ovat osittain asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöille jo tuttuja muista yhteyksistä, kuten rakennusmääräyksistä. Alla olevaan taulukkoon on kerätty eri vakuutusyhtiöiden suojeleohjeista nostoja liittyen ilmatoriskeihin, jotka on avattu tarkemmin taulukon jälkeen olevissa kappaleissa vakuutusyhtiöittäin. Kokonaisuudessaan ja täydellisessä muodossaan suojeleohjeet löytyvät kiinteistövakuutusten ehtojen loppupuolelta, josta pystyy tarkempia ohjeistuksia katsomaan eri vahinkotyyppien mukaisesti.

Vesikatot ja kattokaivot	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vesikatto on tarkastettava vuosittain</li><li>• Kattokaivot ja sadevesikourut on tarkastettava ja puhdistettava syksyllä ja keväällä</li></ul>
Sade- ja sulamisvedet eli hulevedet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hulevesien kulkeutuminen rakennukseen on estettävä vesieristyksin ja poistojärjestelmillä (esim. kallistukset, avo-/salaojat ja hulevesikaivot ja -pumppaamot)</li><li>• Hulevesiviemärit ja -kaivot on myös tarkastettava vähintään vuosittain ja tarvittaessa huollettava</li><li>• Tontin ojat ja salaojat on varmistettava vuosittain.</li><li>• Tontti on liitettävä kunnalliseen / muuhun yleiseen hulevesiverkostoon, jos alueella on sellainen</li></ul>
Padotusventtiilit	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perusvesikaivossa on oltava padotusventtiili, joka estää veden tulvimisen salaojien kautta rakennukseen</li><li>• Rakennuksen tonttioviemäriä on oltava padotusventtiili aina, jos rakennuksessa on padotuskorkeuden alapuolella sijaitsevia viemäripisteitä / viemärit tulee padotuskorkeuden alapuolella varustaa riittävillä varolaitteilla tulvimisen estämiseksi</li></ul>
Lumikuormat ja jäätymiset	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rakennusten katoille kertyvä lumi ja jää on tarvittaessa poistettava siten, ettei niiden putoamisesta aiheudu vaaraa eikä rakenteiden kantokyky vaarannu</li><li>• Jäätäneitä putkia ei saa sulattaa avotulta tai kuumailmapuhallinta käyttäen</li><li>• Rakennuksen riittävästä lämmityksestä on huolehdittava ja putkistot suojattava jäätymiseltä (tai vesi tyhjennettävä vesijohtoverkosta ja LVI-laitteista)</li><li>• Rakennuksen tai tilan, joka on käyttämättömänä, käyttövesiputkiston tai tonttijohdon sulkuventtiili / pääsulkuventtiili on suljettava, käyttövesipumppu kytkettävä pois käytöstä / katkaistava vedentulo</li></ul>

Taulukosta sekä alla olevista tarkemmista kappaleista käy ilmi, että suojeleohjeet ilmatoriskeihin liittyvien toimien ja järjestelmien osalta ovat pitkälti samankaltaisia eri vakuutusyhtiöillä. Tästä huolimatta asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tulee olla tietoinen minkä vakuutusyhtiön kiinteistövakuutus on voimassa ja mitä ehtoja sekä suojeleohjeita tarkemmin sovelletaan. Suojeleohjeet on saatettava niiden henkilöiden tietoon, jotka ovat vastuussa kiinteistöstä ja sen

hoidosta. Näitä ovat mm. talonmies, huoltoyhtiö/huoltomies, isännöitsijä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä hallituksen jäsenet.

Yleisesti ottaen näiden lisäksi kiinteistön kuntoa tulee tarkkailla säännöllisesti ja havaitut puutteet ja viat tulee korjata viipymättä. Tarkastus- ja korjaustoimenpiteistä on asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöiden kannalta paras pitää kirjaa esimerkiksi huoltokirjassa. Lisää vinkkejä löytyy luvusta 5.

**Fennia** sanoo, että vesikatto on tarkastettava vuosittain ja kattokaivot ja sadevesikourut on tarkastettava ja puhdistettava syksyllä ja keväällä. Sade- ja sulamisvesien eli hulevesien kulkeutuminen rakennukseen on ohjeen mukaan estettävä vesieristyksin ja hulevesien poistojärjestelmillä, joita ovat mm. pihamaan kallistukset rakennuksesta pois päin, tontin ojat, salaojat ja hulevesikaivot sekä -pumppaamot. Hulevesiviemärit ja -kaivot on myös tarkastettava vähintään vuosittain ja tarvittaessa huollettava. Tontti on liitettävä kunnalliseen tai muuhun yleiseen hulevesiverkostoon, jos alueella on sellainen. Perusvesikaivossa on oltava padotusventtiili, joka estää veden tulvimisen salaojien kautta rakennukseen. Rakennuksen tonttioviemärisä on oltava padotusventtiili aina, jos rakennuksessa on padotuskorkeuden alapuolella sijaitsevia viemäripisteitä. Lisäksi on noudatettava vesilaitoksen liittymissäntöjä. Jäätymisen aiheuttamien vuotovahinkojen osalta Fennialla on tarkasti suojeluohjeissa mainittu, että putkistot, säiliöt, altaat ja niihin liittyvät laitteet on suojattava jäätymiseltä. Jos rakennus jätetään kylmänä vuodenaikana ilman lämmitystä tai alle +12°C:een tasaista koko rakennuksen peruslämpöä, on vettä tai muuta 0°C:ssa jäätyvää ainetta sisältävät putkistot, säiliöt, altaat ja laitteet tyhjennettävä.

**Turva** edellyttää vakuutusottajalta myös omatoimisia toimia tulvavahinkojen välttämiseksi. Heidän mukaansa sade- ja sulamisvesien eli hulevesien kulkeutuminen rakennukseen on estettävä vesieristyksin ja hulevesipoistojärjestelmillä, joita ovat muun muassa pihamaan kallistukset rakennuksesta pois päin, tontin ojat, salaojat ja sadevesikaivot sekä pumppaamot. Tontti on liitettävä kunnalliseen hulevesiverkostoon, mikäli sellainen on alueella. Tontin ojat ja salaojat on pidettävä toimintakunnossa ja toimintakunto on varmistettava vuosittain. Myös viemärijärjestelmä on pidettävä toimintakunnossa ja viemäripumppujen kunnossapidosta on huolehdittava. Vesikate, kattokaivot ja sadevesikourut on tarkastettava ja tarvittaessa puhdistettava lumettomana aikana keväällä ja syksyllä. Turva vaatii, että vesijohtoverkkoa on hoidettava huolellisesti ja sitä on suojeltava jäätymiseltä. Rakennuksen kaikissa huoneissa ja tiloissa, joissa kulkee putkisto, on huolehdittava riittävästä ja tasaisesta, vähintään +10°C lämpötilasta. Johtoverkko ja siihen liittyvät laitteet on tyhjennettävä vedestä, kun rakennus jätetään kylmänä vuodenaikana ilman edellä mainittua riittävästä lämmitystä ja valvontaa. Lisäksi rakennuksen ja asunnon pääsulku on suljettava, jos asunnosta ollaan pois yhtäjaksoisesti yli viikon ajan.

**Dualin** suojeluohjeissa edellytetään vastaavasti, että kattokaivot sekä sadevesikourut ja syöksytorvet tulee puhdistaa säännöllisin väliajoin. Rakennusten katoille kertyvä lumi ja jää on tarvittaessa poistettava siten, ettei niiden putoamisesta aiheudu vaaraa eikä rakenteiden kantokyky vaarannu. Vesijohtoverkoston ja LVI-laitteiden jäätymisen ja vuotovahinkojen estämiseksi rakennuksen riittävästä lämmityksestä on huolehdittava. Dualin suojeluohjeissa on myös määräys sekä samalla hyvä muistutus, että jäätyneitä putkia ei saa sulattaa avotulta tai kuumailmapuhallinta käyttäen.

**If** vaatii suojeluohjeissaan myös muiden tapaan, että putkistot on suojattava jäätymiseltä pitämällä tilan lämpötila riittävän korkeana. Tilan, joka on yli viikon pituisen ajan käyttämättömänä, käyttövesiputkiston sulkuventtiili on suljettava. Tilaa uudelleen käyttöönotettaessa on varmistettava, että käyttövesi- ja lämmitysputkistoissa ei ole vuotoja. Samoin sadeveden aiheuttamien vahinkojen torjumiseksi katot sekä niiden sadevesijärjestelmät on tarkastettava vähintään vuosittain ja

tarvittaessa huollettava. Rankkasateen tai lumen ja jään sulamisen aiheuttaman pintaveden kulkeutuminen rakennukseen tulee estää riittävin pihakallistuksin. Viemärit tulee padotuskorkeuden alapuolella varustaa riittäväillä varolaitteilla tulvimisen estämiseksi ja niiden toimivuus on tarkastettava vuosittain ja tarvittaessa huollettava. Myös Ifillä on otettu huomioon Suomen talviolosuhteet ja katolle kertynyt lumi ja jää on poistettava, jos niiden paino vaarantaa kattorakenteiden kantokykyä tai aiheuttaa muuta vaaraa.

**LähiTapiolan**, muissa kuin 901 tuotteen ehdoissa, suojeluohjeissa sanotaan hyvin samalla tavalla kuin muillakin yhtiöillä, että vesikate on tarkastettava vuosittain. Kattokaivot ja sadevesikourut on tarkastettava ja puhdistettava kahdesti vuodessa. Jos koko rakennus jää asumattomaksi yli viikoksi, on pääsulkuventtiili suljettava tai käyttövesipumppu kytkettävä pois käytöstä. Johtoverkko ja siihen liittyvät laitteet on tyhjennettävä vedestä, jos rakennuksen peruslämpötila lasketaan alle +12 asteeseen.

**LähiTapiolan 901** ilmiöpohjaisen kiinteistövakuutuksen suojeluohjeet ovat samankaltaiset Turvan suojeluohjeiden kanssa, ja tässä edellytetään omatoimisia varotoimia ja sade- ja sulamisvesien eli hulevesien kulkeutuminen rakennukseen on estettävä vesieristyksin ja hulevesipoistojärjestelmillä, joita ovat mm. pihamaan kallistukset rakennuksesta poispäin, tontin ojat, salaojat ja sadevesikaivot sekä pumppaamot. Lisäksi tontti on liitettävä kunnalliseen hulevesiverkostoon, mikäli sellainen on alueella ja tontin ojat sekä salaojat on pidettävä toimintakunnossa. Toimintakunto on varmistettava vuosittain. Myös viemärijärjestelmä on pidettävä toimintakunnossa ja viemäripumppujen kunnossapidosta on huolehdittava. Vuotoriskin välttämiseksi vesijohtoverkkoa on suojeltava jäätymiseltä. Suojeluohjeiden mukaan rakennuksen kaikissa huoneissa ja tiloissa, joissa kulkee putkisto, on huolehdittava riittävästä ja tasaisesta vähintään +10°C lämpötilasta. Johtoverkko ja siihen liittyvät laitteet on tyhjennettävä vedestä, kun rakennus jätetään kylmänä vuodenaikana ilman edellä mainittua riittävää lämmitystä ja valvontaa. Rakennuksen ja asunnon pääsulku on suljettava, jos asunnosta ollaan pois yhtäjaksoisesti yli viikon ajan. LähiTapiola edellyttää, että vesikate, kattokaivot ja sadevesikourut on tarkastettava ja tarvittaessa puhdistettava lumettomana aikana keväällä ja syksyllä. Rakennusten katoille kertyvä lumi ja jää on tarvittaessa poistettava siten, ettei niiden putoamisesta aiheudu vaaraa eikä rakenteiden kantokyky vaarannu.

**Pohjola Vakuutus** määrää suojeluohjeissaan, jos rakennus on käyttämättä, jää tyhjilleen yli kahdeksi viikoksi taikka sitä tai sen osaa ei lämmitetä kylmänä vuodenaikana, täytyy kytkeä käyttövesipumppu pois käytöstä tai katkaista vedentulo rakennukseen. Jos nämä toimenpiteet eivät ole mahdollisia rakennuksen tyhjillään olon aikana, Pohjola vaatii valvontakäyntiä rakennukseen vähintään kerran kahdessa viikossa. Tämä ei ole vaihtoehto, jos rakennusta tai sen osaa ei lämmitetä kylmänä vuodenaikana, vaan mikäli rakennusta tai sen osaa ei lämmitetä kylmänä vuodenaikana, täytyy vesi tyhjentää vesijohtoverkostosta ja LVI-laitteista sekä sulkea rakennuksen ulkopuolella oleva tonttivesijohdon sulkuventtiili. Myös Pohjola Vakuutus vaatii tarkastamaan ja puhdistamaan vesikatteen, kattokaivot ja sadevesikourut keväisin ja syksyisin lumettomana aikana. Sade- ja sulamisvesien, eli hulevesien, kulkeutuminen tulee estää rakennukseen vedeneristyksin ja hulevesien poistojärjestelmillä, joita ovat mm. pihamaan kallistukset rakennuksesta poispäin, tontin avo-ajat ja hulevesikaivot sekä -pumppaamot. Salaoja- ja hulevesijärjestelmät tulee tarkastaa vähintään vuosittain ja huoltaa tarvittaessa sekä huolehtia, että rakennuksen tonttiviljemärisä on aina padotusventtiili, jos rakennuksessa on padotuskorkeuden alapuolella sijaitsevia viemäripisteitä. Pohjola Vakuutus muistuttaa noudattamaan vesilaitoksen liittymissäntöjä. Lisäksi heillä vaaditaan irrottamaan ulkohanaan liitetty letku kylmäksi vuodenaikaksi ja varmistamaan, ettei hanaan jää vettä. Tämä on Suomen olosuhteissa kannattava toimintatapa jäätymisriskin vuoksi. Myös Pohjola Vakuutuksen suojeluohjeissa sanotaan, että jää ja lumi pitää poistaa turvallisesti niin, ettei putoamisesta tai pudottamisesta aiheudu vaaraa eikä kattorakenteiden kantokyky vaarannu.

**Pohjantähden** suojeluohjeet velvoittavat, että vesi-, viemäri- ja lämpöputkistoille tulee tehdä kuntoarvio seuraavasti: putkiston asennuksesta tai uusimisesta on kulunut enintään 20 vuotta tai putkistossa on ollut havaittuja vesivuotoja yli kolme kappaletta tai yksi vakava vesivuoto viimeisen kahden vuoden aikana. Lisäksi rakennuksen johtoverkkoa on suojeltava jäätymiseltä. Kun rakennus jätetään tilapäisestikin ilman valvontaa, on varmistettava, että rakennuksen kaikissa huoneissa ja tiloissa, joissa kulkee putkisto, on vähintään +10°C lämpötila. Jos rakennuksen peruslämpötila lasketaan alle +10°C asteeseen, on vesijohtoverkko ja siihen liittyvät laitteet tyhjennettävä vedestä. Vesijohtoputkistoon letkuliitännällä liitetyt laitteet on varustettava vesijohtopaineen kestäväällä letkulla sekä ennen letkuliitännää olevalla sulkuventtiilillä / käyttöhanalla, joka on suljettava aina käytön jälkeen tilan jäädessä ilman valvontaa. Tämä koskee myös rakennuksen seinustalla tai sisätiloissa olevaa vesihanaa, johon on liitetty puutarhaletku. Ulkohanaan liitetty letku on irrotettava kylmäksi vuodenajaksi, jotta letkuun tai hanaan jäänyt vesi ei pääse jäätymään. Pohjantähti velvoittaa, että katot, sadevesijärjestelmät ja –viemärit on tarkastettava ja puhdistettava vuosittain. Näiden lisäksi tulee poistaa katolle kertynyt lumi ja jää, jos se uhkaa aiheuttaa pudotessaan vaaraa ja varautua ukkosien aiheuttamien ylijännitevahinkojen varalle ylijännitesuojilla. Rankkasateen tai lumen ja jään sulamisen aiheuttaman pintaveden kulkeutuminen rakennukseen tulee estää riittävin pihakallistuksin rakennuksesta pois päin.

## 4 Vakuutusyhtiöiden näkemyksiä ilmastoriskeistä

Jotta saataisiin pelkkiä vakuutusehtoja syvällisempi näkemys ilmastoriskeistä kiinteistövakuutuksen kannalta, vakuutusyhtiöitä pyydettiin osallistumaan haastatteluihin aiheesta. Haastatteluihin osallistui asiantuntijoita LähiTapiolasta, Pohjola Vakuutuksesta, Fenniasta ja Ifistä. Haastatteluissa käsiteltiin muun muassa kiinteistövakuutuksien nykyistä suhtautumista ilmastoriskeihin ja nykyisten ehtojen perusteita. Lisäksi tehtiin katsauksia tulevaisuuden näkymiin luonnonilmiöturvassa ja ilmastoriskien huomioidussa, ja kysyttiin vinkkejä riskien ennaltaehkäisyyn sekä niihin varautumiseen.

### 4.1 Nykyiset kiinteistövakuutukset

Edellisissä luvuissa käytiin läpi vakuutusyhtiöiden nykyisiä vakuutusehtoja kiinteistövakuutusten luonnonilmiöturvassa. Haastatteluissa kysyimme vakuutusyhtiöiden edustajilta, onko kiinteistövakuutusten luonnonilmiöturvassa tapahtunut muutoksia hinnoittelun osalta viime vuosien aikana. Finanssialan (2021, 6) selvityksessä arvioitiin, että vakuutusalan tulisi huomioida ilmastonmuutos mukauttamalla riskiarviointiaan ja hinnoitteluaan tulevaisuuteen suuntautuvasti. Haastatteluissa kuitenkin paljastui, että toistaiseksi tällaisia mukautustoimia ei juuri olla tehty, ja muutoksiin ei vielä koeta tarvetta. Esiin nousi myös se tosiasia, että luonnonilmiöturva on hyvin pieni osuus kiinteistövakuutuksen kokonaishinnasta. Luonnonilmiöturvan hintamuutosten vaikutus kiinteistövakuutuksen hintaan olisi siis melko huomaamaton, vaikka muutoksia tehtäisiin. Vakuutusyhtiöt myös painottivat, että ilmastoriskien kehitystä seurataan jatkuvasti, eli riskiarviointi on aktiivista, vaikka tämä ei toistaiseksi heijastu vakuutusten sisältöön tai hintaan. Ifin Anssi Varpe tiivistää: ”Kehitämme jatkuvasti vakuutustuotteita sekä hinnoittelua markkinoiden tarpeiden pohjalta”.

Tiedustelimme vakuutusyhtiöiltä myös perusteluja nykyisten luonnonilmiöehtojen sisältöön ja rajoitteisiin. Edellä kerrottiin vakuutusehtojen sademäärärajoista rankkasadevahinkojen korvauksen edellytyksenä, sekä korvattavan poikkeuksellisen tulvan ja tuulen määritelmistä. Lisäksi edellä selvitettiin, missä kiinteistövakuutuksissa tällaisia selkeitä rajoja on tai ei ole. Lähtökohtana on, että asianmukaisesti rakennettujen ja huollettujen rakennusten tulisi kestää tavanomaisia ja ennalta arvattavia sääolosuhteita. Vakuutusten on puolestaan tarkoitus korvata äkillisiä, ennalta arvaamattomia ja poikkeuksellisia luonnonilmiövahinkoja. Esimerkiksi tulvavahingoissa poikkeuksellisenä pidetään tulvaa, jonka esiintymistiheys on kerran 50 vuodessa. Rajoitteeseen päädyttiin samassa yhteydessä, kun tulvakorvaukset siirtyivät valtiolta vakuutusyhtiöille vuonna 2014 (STTinfo 2013).

Aiemmin käytiin läpi kiinteistövakuutusehtoja eri vakuutusyhtiöissä. Useammissa kiinteistövakuutuksissa tuuli- ja sademäärärajoja ei olla ehtoihin erikseen määritelty, vaan korvattavuuden arviointi tehdään sen perusteella, että onko kyseessä äkillinen ja ennalta arvaamaton tapahtuma. Tämä antaa jonkin verran joustoa korvattavuuteen, ja monesti arvioissa otetaan huomioon esimerkiksi se, onko rajusta tuulesta muita selkeitä todisteita alueella. Jos sademäärä- ja tuulirajat on määritelty ehdoissa, niin määritelmät eivät ole mielivaltaisia. Tarkat rajat ovat peräisin pääasiassa Ilmatieteen laitokselta, joka on määritellyt esimerkiksi kovan tuulen (14–20 m/s), myrskyn (21–31 m/s) sekä poikkeuksellisen sateen (esiintyvyys kerran 30 vuodessa, raja-arvo 75 mm/vrk). Ehtoihin kirjattuja rajoja on myös voitu jatkojalostaa, ja esimerkiksi LähiTapiolan Anu Paavilainen kertoo, että 15 m/s tuulirajaan on aikanaan päädytty siksi, että vain tunturi- ja merialueilla oli esiintynyt 21 m/s myrskyjä. Siksi on pohdittu sopivampaa realistista tuulennopeutta, jossa vahinkoa voi tapahtua asianmukaisestikin rakennetuille rakennuksille.

Haastatteluissa paljastui, että tällä hetkellä Suomessa kiinteistövakuutuksia tarjotaan kaikilla maantieteellisillä alueilla, vaikka jokin ilmatoriski olisikin alueella tavallista suurempi. Kiinteistön sijaintiin perustuen ei siis tulla epäämään kiinteistövakuutusta. Sen sijaan sijainti voi vaikuttaa jonkin verran hinnoitteluun ja tarjotun turvan laajuuteen. Riskialueita ovat esimerkiksi vesistöjen läheiset alueet, joissa on korostunut tulvariski. Myrskyt puolestaan ovat tavallista isompi uhka rannikoilla. Vakuutusyhtiöt ehkäisevät omaa riskiään tällaisilla alueilla suojeleuhjein ja rajoitusehdoin. Lisäksi vakuutusyhtiöt luottavat siihen, että kaavoituksissa ja rakennusmääräyksissä on otettu huomioon rakentaminen isommankin riskin alueilla. Kysyimme haastatteluissa myös, että voisiko lisämaksusta saada vakuutukseen laajempaa turvaa eri luonnonilmiöriskeille, kuten useammin esiintyville tulville. Tällaisia lisävakuutuksia ei kuitenkaan tällä hetkellä ole Suomen markkinoilla tarjolla kiinteistöille.

## 4.2 Tulevaisuuden näkymät

Selvitimme vakuutusyhtiöiltä myös mielipiteitä siitä, ovatko nykyiset ehdot tarkoituksenmukaisia yleistyvien luonnonilmiövahinkojen näkökulmasta. Yleinen konsensus oli, että toistaiseksi ei ole aikomusta muuttaa ehtojen määritelmiä ja rajoituksia korvattavissa luonnonilmiövahingoissa, koska vakuutusyhtiöiden tilastodata ei vielä viittaa riskien merkittävään yleistymiseen. Tulevaisuutta ajatellen tunnistettiin kuitenkin mahdollisuus arvioida vakuutusten sisältöä, hintaa ja tarjontaa uudelleen, jos luonnonilmiövahinkoja alkaa systemaattisesti esiintyä tiheämpään. Vakuutusyhtiöiden kanta vaikutti perustuvan siihen, että kattavammat ja löyhemmät ehdot tarkoittaisivat suurempia korvausmenoja, mikä voi osoittautua kannattamattomaksi vakuutusliiketoiminnan näkökulmasta. Luonnonilmiöturvan hintaa tulisi nostaa huomattavasti, jos yleisemminkin esiintyviä luonnonilmiövahinkoja alettaisiin korvaamaan.

Tavoite kuitenkin on, että jatkossakin turvataan äkilliset ja ennalta arvaamattomat riskit. Jos ennaltaehkäisevillä toimilla ei voida välttää näitä riskejä riittävän tehokkaasti, niin vakuutusyhtiöiden on lopulta pakko taipua ehdoissaan, jotta edellä mainittu periaate toteutuisi. Pohjola Vakuutuksen Jani Korhonen arvelee, että isoimpia haasteita kiinteistövakuutuksen kohdalla tullaan näkemään vesistö- ja rankkasadetulvien riskeissä sekä rajuissa lämpötilavaihteluissa etenkin talvella. Rankkasadetulvien osalta hän näkee todennäköisimpinä riskialueina vesistöjen läheiset alueet sekä tiheään rakennetut asfaltoidut alueet, joissa vesi ei ohjaudu viemäreitä ja maaperää pitkin riittävän tehokkaasti pois. Kuten jo tänä syksynä (2024) on rankkasateiden rankkasadetulvien määrässä nähty, nämä riskit voivat osoittautua tulevaisuudessa yleisemmiksi, eivätkä kiinteistöt voi suojautua näiltä pelkästään omilla ennaltaehkäisevillä toimilla. Lopputuloksena voidaan todeta, että tällöin paineet kasvavat kiinteistövakuutuksen suuntaan, joka on olemassa riskienhallintaa varten.

LähiTapiolan Lari-Pekka Kyllönen toteaa tyhjentävästi ilmastonmuutoksesta ja sen kasvattamista luonnonilmiöriskeistä: ”Me tarvitaan kaikki yhteistyöhön tähän. Tämä on vaikea yhtälö, ja kuitenkin toivoisin, että maapallo olisi asumiskelpoinen tulevaisuudessakin. Meidän täytyy jokaisen tehdä mitä pystytään, että voidaan lieventää näitä seurauksia. Kallista tämä tulee joka tapauksessa olemaan, mutta nyt meillä on vielä mahdollisuus vaikuttaa, että kuinka kallista”.

## 5 Vinkit ilmastoriskeihin varautumiseen kiinteistöille

Riskien ennaltaehkäisy ja niihin varautuminen on objektiivisesti parempi vaihtoehto, kuin toteutuneen riskin seurauksista kärsiminen. Tällä periaatteella voidaan todeta, että kiinteistövakuutuksesta maksaessa ihannetilanne on, että sitä ei joutuisi koskaan käyttämään. Tämä ei kuitenkaan ole realistista, vaan vakuutus on olemassa juuri siksi, että vahinkoja sattuu. Vakuuttaminen on kiinteistöjen keskeisimpiä riskienhallintakeinoja Suomessa, ja tarkoituksena on riskin siirtäminen. Kiinteistössä voidaan kuitenkin myös vähentää riskien esiintymistä ja pienentää toteutuvien riskien seurauksia ennaltaehkäisevillä toimilla.

Finanssialan (2021) selvityksessä mainitaan kannustimien tehokkuus riskeiltä suojautumisessa. Esimerkiksi vuotohälyttimillä voi joissain vakuutusyhtiöissä saada omavastuun alennuksia vahinkotilanteissa. Ilmastoriskien rajoittamiseen tämän kaltaisia suoria kannustimia ei kiinteistövakuutuksissa ole, mutta rajoitusehtoja ja suojeluohjeita voidaan pitää epäsuorina kannustimina, joilla parhaimmillaan on samankaltainen vaikutus. Kuten edellisessä luvussa todettiin, suojeluohjeiden laiminlyönti voi johtaa korvauksen vähentämiseen, vaikka vahinko olisi muutoin korvattava. Rajoitusehdot puolestaan nimensä mukaisesti rajaavat vahinkoja korvattavuuden ulkopuolelle. Vakuutuksenottajan olisi hyvä tutustua kiinteistövakuutuksensa korvausrajoituksiin ja suojeluohjeisiin.

Alla olevassa taulukossa on esitetty vinkkejä, miten kiinteistössä voidaan paremmin varautua ilmastoriskeihin. Isännöitsijöille avuksi tietoa ja resursseja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen löytyy myös osoitteesta [www.isannointiliitto.fi/energiaopas](http://www.isannointiliitto.fi/energiaopas).

Säännölliset ja asianmukaiset huoltotyöt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liukkaudenesto ja lumenpudotus talvella</li> <li>• Puiden kunto</li> <li>• Sadevesijärjestelmän puhdistukset</li> <li>• Kattohuollot, kattokaivojen kunnossapito ja putkien riittävä kannakointi</li> </ul>
Kuivanapitojärjestelmän toimivuus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maan kaadot</li> <li>• Salaojat ja pihakaivot</li> <li>• Mahdolliset tulvavallit ja hulevesien imeytys- tai viivytyalueet pihalla</li> </ul>
Viranomais- / rakennusmääräysten noudattaminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huolellisuus rakennusvaiheessa ja saneerauksissa</li> <li>• Erytysalueilla riskialueilla - vesistöjen lähialueet, myrskyalueet, tulva-alueet</li> </ul>
Tärpejä	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kattokaivoviemärien riittämätön kannakointi yleinen syy vuotoihin</li> <li>• Katolle rakentaminen, esim aurinkopanelien asennus ja viherkatot, voi heikentää katon säänkestävyyttä</li> <li>• Lisävinkkejä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen löytyy osoitteesta <a href="https://www.isannointiliitto.fi/energiaopas">isannointiliitto.fi/energiaopas</a></li> </ul>

Vakuutuksen tarkoitus on varautua yllättäviin vahinkoihin. Ei ole yllättävää, että esimerkiksi rakennusmääräysten vastaisesti rakennettu sokkeli päästää vettä rakenteisiin tai puhdistamattomat rännit padottavat ja vesi tulvii sisälle huonosti huonokuntoisesta katosta. Rajoitusehdot, jotka lähtökohtaisesti jättävät tällaiset vahingot korvaamatta, painostavat kiinteistöjen riittävään huolenpitoon. Sekä vahinkojen ennaltaehkäisyksi että mahdollisen vahinkokäsittelyn kannalta on tärkeää, että rakennuksen ja rakennustekniikan järjestelmällinen huolto tehdään oikea-aikaisesti ja että huollot kirjataan. Lisäksi esimerkiksi kiinteistöhuoltosopimuksen olisi hyvä olla seikkaperäinen, ja sen toteutumisen seuraaminen on hyödyksi.

Vaikka vakuuttajat pitävät isoa roolia riskienhallinnassa ja sen edistämisessä (Finanssiala, 2021), niin erityisesti kiinteistöjen näkökulmasta ilmatoriskien hallinta on paljon vakuutusta laajempi kokonaisuus. Riskienhallinnan puitteet kumpuavat esimerkiksi viranomaismääräyksistä ja rakennusvaiheen valinnoista, ja kiinteistövakuutus sitten reagoi jäljelle jääviin riskeihin edellä mainitut huomioiden. Koska kiinteistövakuutus ja sen luonnonilmiöturva ovat varsin loppupäässä riskienhallintatoimia, on vakuuttajien myös haastavaa ennakkolisesti mukauttaa vakuutus tuotteitaan ilmatoriskejä ajatellen. Huomioon täytyy ottaa myös kaikki ympäröivät vaikutustekijät ja reagoida niitäkin ajatellen sopivasti. Loppukädessä vakuutusliiketoiminnan täytyy olla kannattavaa sekä vakuuttajalle että vakuutetulle, joten muutoksia vakuutuksiin ei voi tehdä pelkästään tehokkainta ilmatoriskien kattamista ajatellen. Hinnan ja kattavuuden täytyy kohdata maksettujen korvausten määrä oikeassa suhteessa, jotta kysyntä ja tarjonta täsmäisivät riittävästi.

## 6 Vertailu ulkomaille – Britannian kiinteistövakuuttaminen

Suomi on sekä vakuutusmarkkinoiden että luonnonilmiöriskien näkökulmasta poikkeavassa tilanteessa verrattuna valtaosaan maailmaa. Vakuutusmarkkinamme on pieni ja tiukkaan säädely, joten vakuutuksetkin joustavat vähemmän kuin monessa muussa maassa. Sekä vakuutusyhtiöitä että vakuutettavia on vähän, ja ulkomaiset vakuutusilmiöt valuvat kotipohjoiseen hitaasti ja viiveellä, jos ollenkaan. Luonnonilmiöriskien osalta olemme varsin helpossa paikassa: maanjäristykset, hirmumyrskyt, tulivuorenpurkaukset ja muut vastaavan liigan katastrofit eivät kuulu luonnonilmiövalikoimaamme. Näiden tekijöiden summana suomalaiset kiinteistövakuutuksetkin ovat kapeita verrattuna kansainväliseen tarjontaan. Toimitimme Howden Groupille Britanniaan kirjallisen kyselyn, joka heijasteli sisällöltään aiemmin käsittelemiemme haastattelujen sisältöä. Vastausten avulla pystymme vertailemaan kiinteistövakuutuksen suhtautumista luonnonilmiöriskeihin Suomen ja Britannian välillä.

Britanniassa kiinteistövakuutusta vastaava vakuutus on rakennuksen vakuutus (Buildings insurance). Tämä liikkuu usein yhdistelmävakuutuksena (Buildings & Contents), joka kattaa myös irtaimiston. Näihin tuotteisiin sisältyy luonnonilmiöturvaamme vastaavat luonnonilmiövakuutukset, ja turva kattaa esimerkiksi tulva-, myrsky-, tuuli- ja salamavahingot. Käytännössä kaikkia luonnonilmiöitä voidaan vakuuttaa, joskin vakuutuksen tarkemmat sisällöt vaihtelevat vakuutusyhtiöittäin.

Etäisyys vesistöistä vaikuttaa Britanniassa suoraan kiinteistöjen vakuutuksien hintaan. Esimerkkinä esitettiin rakennusten vakuutusten mediaanihintojen eroja johtuen etäisyydestä vesistöön: Alle 150 metrin päässä vedestä sijaitsevan rakennuksen vakuutuksen mediaanihinta on 245 puntaa. Yli 400 metrin päähän siirryttäessä mediaanihinta putoaa 197 puntaan. Vesistöä lähempänä oleva rakennus joutuu siis maksamaan 48 puntaa, tai noin 24 % enemmän vakuutuksestaan. Suomessa sijainnin vaikutusta hintaan saatetaan arvioida tapauskohtaisesti, jos riski on erityisen korostunut, mutta haastatteluissa ei noussut esiin säännöllistä ja näin jyrkkää sijaintiin perustuvaa hinnoittelua.

Vuonna 2023 Britanniassa maksettiin ennätysmäärä tulvakorvauksia, ja tulvavakuutusten vakuutusmaksu nousi tämän seurauksena keskimäärin 3 % vuoden 2024 alussa. Tämä ei kuulosta kovin suurelta korotukselta, mutta ero on merkittävä siihen nähden, että Suomessa ei tällaista systemaattista nousua olla havaittu. Britanniassa ennustetaan tulvariskien kehitystä eri työkaluin, ja joillain alueilla tulvat eivät tule enää olemaan vakuutuskelpoisia liian suurten vahinkojen ja esiintymistiheyksien seurauksena. Tähän varautuen on jouduttu jo nyt kehittämään jälleenvakuutusratkaisuja, joilla tulvavakuutusten hinnat pysyvät kurissa (Flood Re, 2024). Saarivaltiossa tämä on luonnollisesti merkittävämpi ongelma kuin Suomessa, mutta kuten aikaisemmin todettiin, tulvien yleistymistä pidetään täälläkin lähitulevaisuuden riskinä. Vakuutettavuuden ja hinnannousun kantilta on toivottavaa, että riskeihin varauduttaisiin täälläkin ajoissa.

Kuten Suomessa, myös Britanniassa kannustetaan vahinkoja ennaltaehkäiseviin toimiin. Merkittävin ilmatorisken riski on tulvariski, ja siihen varautumiseen on useita suojautumiskeinoja, joiden tarkoitus on minimoida vahingot. Tulvariskeistä varoitetaan viranomaisten toimesta alueellisesti, ja tulvavaroituksen aikaan suositellaan muun muassa katkaisemaan kaasu, sähkö ja vesi, siirtämään arvokas omaisuus korkeampaan paikkaan, tukemaan ovet hiekkasäkeillä ja vakavamman uhan kohdalla jopa evakuoimaan alue. Kotimaassa tulvasuojelu pitää pitkälti sisällään vesistöjen vedenpinnan korkeuden säätelyä, jokien perkaamista, rantojen pengerrystä, maankäytön suunnittelua ja tulvakartoitusta. Tulvariskien hallintaa ohjaa myös lainsäädäntö. Jääkin nähtäväksi, alkaako tulvasuojelussa näkymään lisääntyvää aktiivisuutta tulevaisuudessa. Viimeistään silloin, kun viralliset tahot alkavat reagoimaan kasvaviin riskeihin, niin vakuutusyhtiöidenkin tulisi harkita uudelleen luonnonilmiöturvien puitteita.



Ilmastoriskit eivät rajoitu pelkkiin tulviin, ja riskien vaikutus ei jää kansallisten rajojen sisäpuolelle. Howdenin ja BCG:n laatimassa raportissa (2024) tarkastellaan globaaleja ilmastoriskejä vuoteen 2030 tähdäten. Raportissa tunnistetaan vakuutuksiin kohdistuva kasvava paine, ja sitä myötä haastetaan vakuutusala aktiivisesti edistämään vakuuttamisen ja riskienhallinnan keinoja ilmastonmuutoksen näkökulmasta. Kiinteistövakuutus on hyvin pieni osuus ilmastoriskien hallintakeinojen repertuaarissa, mutta kiinteistöille itselleen vakuutuksen merkitys on kuitenkin suuri. Kiinteistövakuutusta laajemminkin olisi toivottavaa, että suomalaiset vakuuttajat ottaisivat aktiivisen aseman ilmastoriskien hallinnassa ja ilmastonmuutokseen sopeutumisessa.

Yhteenvedona kansainvälisistä ilmastoriskeistä ja kiinteistövakuutuksista voidaan todeta, että ilmastonmuutoksen vaikutus näkyy maailmalla huomattavasti selkeämmin kuin kotimaassa. Luonnonilmiöt ja täten ilmastoriskit ovat voimakkaampia, ilmastonmuutoksen vaikutus kiihtyy nopeammin, riskeihin reagoidaan vahvemmin ja vakuutukset suojaavat niiltä kattavammin ja joustavammin. Vastapainoksi vakuuttamisen hintatasokin on korkeampi kuin Suomessa. Suomalaisten vakuutusyhtiöiden varovaisesta ilmastoriskeihin suhtautumisesta huolimatta voidaan olettaa, että ulkomailla yleistyvät ilmasto- ja vakuutustrendit rantautuvat ennemmin tai myöhemmin tännekin, ainakin jossain määrin.

## 7 Yhteenveto

Raportissa ilmastoriskejä ja kiinteistövakuutusta on tarkasteltu ottaen huomioon sekä nykytilanne että tulevaisuuden näkymät. Lisäksi on nostettu esiin tavat, joilla kiinteistöt voivat itse varautua ilmastoriskeihin altistumiseen. Tarkastelu on tehty sekä virallisten ehtojen näkökulmasta että vakuutusyhtiöiden edustajia haastatteleamalla, jolloin selvenivät ajatukset ehtojen taustalla.

Vakuutusehdoissa on luonnonilmiöiden korvattavuuksissa eroja sekä vakuutusyhtiöiden että eri turvalaajuuksien välillä. Luvussa 2 käytiin läpi ehtoja ja eriteltiin luonnonilmiövahinkoja, jotka yleensäkin sisältyvät kiinteistövakuutuksiin Suomessa. Kaiken kaikkiaan luonnonilmiövahinkoja on melko työlästä saada korvattavaksi. Ensisijaisesti todistustaakka vahingosta on vahingon kärsijällä, ja luonnonilmiövahinkojen kohdalla voi olla hankalaa todistaa, että ehtojen vaatimukset korvattavuuteen täyttyvät.

Osana ehtoja on korvauksiin vaikuttavana tekijänä suojeleuhteet, jotka toimivat sekä vakuutusyhtiön omana riskienhallintakeinona että kiinteistön ohjenuorana vahinkojen ehkäisemiseen. Suojeleuhteissakin on vakuutusyhtiöiden välillä eroja sisällössä ja sanamuodossa, mutta pääsääntöisesti linja on varsin yhtenäinen ja noudattaa hyvän rakennustavan ja rakennusmääräysten raameja. Luonnonilmiövahinkoja minimoivat suojeleuhteet keskittyvät huoltotöihin sekä kiinteistön tekniikkaan ja rakenteisiin, joiden tehtävä on pitää rakennus säänkestävänä ja vähentää altistusta vedelle ja kylmyydelle.

Tällä hetkellä ilmastoriskien vaikutus kiinteistövakuutukseen Suomessa on seurannut pitkään jatkunutta linjaa ilman huomattavia muutoksia. Monissa ehdoissa nähdään yhä vuoden 2014 malliehdoissa olevia määritelmiä eri ilmastoriskeille. Vakuutusyhtiöt kuitenkin tiedostavat ilmastonmuutoksen myötä kasvavat riskit, seuraavat tilastoja ja arvioivat niitä jatkuvasti. Kiinteistön sijaintiin perustuen ei tällä hetkellä evätä kiinteistövakuutusta kokonaan, mutta sijainti voi vaikuttaa jonkin verran hinnoitteluun ja tarjotun turvan laajuuteen. Asunto-osake- ja kiinteistöyhtiöt pystyvät tekemään paljon proaktiivisia toimia välttääkseen ilmastoriskeistä aiheutuvia omaisuusvahinkoja, mutta näiden lisäksi vakuuttaminen on kiinteistöjen keskeisin riskienhallintakeino Suomessa.

Kansainvälisistä ilmatoriskeitä ja kiinteistövakuutuksista voidaan todeta, että ilmastonmuutoksen vaikutus näkyy maailmalla huomattavasti selkeämmin kuin kotimaassa.

## Lähteet

Dual. 1.1.2024. Kiinteistövakuutusehdot, AR.

Fennia. 1.1.2024. Kiinteistövakuutusehdot, ilmiöpohjainen.

Fennia. 1.1.2024. Kiinteistövakuutusehdot, AR.

Finanssiala. 2021. Vahinkovakuuttaminen muuttuvassa ilmastossa. [www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2021/05/Vahinkovakuuttaminen-muuttuvassa-ilmastossa-raportti-21042021.pdf](http://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2021/05/Vahinkovakuuttaminen-muuttuvassa-ilmastossa-raportti-21042021.pdf)

Flood Re. 2024. <https://www.floodre.co.uk/about-us/>

Howden ja BCG. 2024. The Bigger Picture. <https://www.howdengroup.com/uk-en/news/howden-and-bcg-research-identifies-insurance-as-critical-to-mobilising-10-trillion-of-committed-climate-transition-investment>

If. 22.9.2023. Kiinteistövakuutusehdot, ilmiöpohjainen ja AR.

LähiTapiola. 1.1.2023. Kiinteistövakuutusehdot, ilmiöpohjainen ja AR.

LähiTapiola. 1.3.2015. Kiinteistövakuutusehdot, Tapiolan ilmiöpohjainen 901.

Pohjantähti. 1.1.2023. Kiinteistövakuutusehdot, ilmiöpohjainen.

Pohjola Vakuutus. 1.1.2024. Kiinteistövakuutusehdot, ilmiöpohjainen.

Pohjola Vakuutus. 1.1.2024. Kiinteistövakuutusehdot, AR.

STTinfo. 2013. Tulvavahinkojen korvaaminen nopeutuu.

<https://www.sttinfo.fi/tiedote/10225982/tulvavahinkojen-korvaaminen-nopeutuu?publisherId=2060>

STTinfo. 2023. Ludeongelma on vauhdittanut tuholaisvahinkojen vakuuttamista.

<https://www.sttinfo.fi/tiedote/70072810/ludeongelma-on-vauhdittanut-tuholaisvahinkojen-vakuuttamista?publisherId=69817510&lang=fi>

Turva. 1.10.2021. Kiinteistövakuutusehdot, ilmiöpohjainen ja AR.

## **Julkaisemattomat lähteet**

Howden Group Ltd, kirjallinen kysely, 15.7.2024. Michelle Allen.

If Vahinkovakuutus Oyj, kirjallinen kysely, 15.7.2024. Anssi Varpe.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, haastattelu 10.7.2024. Riikka Akselinmäki ja Pekka Marttila.

LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö, haastattelu 24.6.2024. Anu Paavilainen ja Lari-Pekka Kyllönen.

Pohjola Vakuutus Oy, kirjallinen kysely, 27.6.2024. Jani Korhonen.

Tämä raportti on yhteenveto yleisimmistä kiinteistövakuutuksista ja näiden ehdoista. Tähän tekstiin on poimittu suoria lainauksia kiinteistövakuutusyhtiöiden ehdoista ilmatoriskeitä liittyen. Osalla vakuutusyhtiöistä on myös esimerkiksi ns. yritystuotteita, joilla on myös vakuutettu kiinteistöjä (yleensä liikekiinteistöjä) ja näiden ehdot eroavat joissakin tapauksessa hieman tässä raportissa käsitellyistä ehdoista. Kaikkia rajauksia ja erityisehtoja ei ole täten pystytty käsittelemään. Tämän raportin tarkoituksena on antaa yleispätevä käsitys yleisimpien kiinteistövakuutusten vakuutusehtojen korvattavuudesta. Sitä ei voida soveltaa korvattavuuden arviointiin missään yksittäisessä vahinkotilanteessa.

# HOWDEN

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

Pasilanraito 5, 00240 Helsinki | y-tunnus 1975455-8 | +358 9 5420 2400

[finland@howdenfinland.fi](mailto:finland@howdenfinland.fi) | [howdenfinland.fi](http://howdenfinland.fi)