

Digivakuus -korvauksien kuvaus (Vuokranantajalle)

1. Mitä Digivakuus kattaa

Digivakuuden takaus koskee vain kirjalliseen ja voimassa olevaan Vuokrasopimukseen perustuvaa vuokrasuhdetta ja vuokrasopimuksessa yksilöityä yksittäistä vuokralaista, kyseisestä yksittäisestä Vuokrasopimuksesta johtuvia Vuokralaisen velvoitteita, eikä Digivakuutta voida missään olosuhteissa laajentaa näiden velvoitteiden ulkopuolelle. Vuokrasopimus tulee toimittaa SS:lle, mikäli SS sitä pyytää.

Takauksella voidaan kattaa toimitilojen, sekä vuokra- että asumisoikeusasuntoihin liittyvän Vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteita, ja takauksessa kohteena oleva vuokrasuhde voi olla joko toistaiseksi voimassa oleva tai määräaikainen.

2. Rahavakuuden käyttö korvaustilanteessa

Mikäli Vuokralainen on antanut Vuokranantajalle myös rahavakuuden Vuokrasopimukseen perustuvien velvoitteiden vakuudeksi, edellyttää Digivakuuden korvaus aina sitä, että Vuokranantaja osoittaa, että Vuokralaisen antama rahavakuus on jo kokonaisuudessaan käytetty Vuokralaisen maksamattomien vuokrien tai muista sopimusrikkomuksista aiheutuneiden vahinkojen ja kulujen kattamiseen.

3. Vahinko

SS:n korvausveloitteen osalta vahinko ("Vahinko") on kyseessä silloin, kun:

- (i) Vuokralainen on rikkonut Vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan; ja
- (ii) Vuokralaisen sopimusrikkomuksesta on aiheutunut Vuokranantajalle vahinkoa; ja
- (iii) Vuokrasopimus on päättynyt; ja
- (iv) Vuokranantaja on esittänyt SS:lle korvausvelvollisuuden suorittamiseksi tarpeelliset tiedot.

4. Korvaustapahtuma

Korvaustapahtuma ("Korvaustapahtuma"). on kyseessä silloin, kun:

- (i) Vuokralainen on rikkonut Vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan; ja
- (ii) Vuokralaisen sopimusrikkomuksesta on aiheutunut Vuokranantajalle vahinkoa; ja
- (iii) Vuokrasopimus on päättynyt määräaikaisuuden, irtisanomisen tai purkamisen johdosta; ja
- (iv) Vuokranantaja on esittänyt SS:lle Digivakuuden mukaisen korvausvelvollisuuden selvittämiseksi tarpeelliset tiedot.

5. Vakuuskorvaus

Korvaus kattaa maksamattomia käyttökorvausmaksuja, kuten vuokra-, sähkö-, vesi-, sauna-, autopaikka-, pyykkitupamaksuja, sekä esimerkiksi puutteita huoneiston siivouksessa ja kuluja lukkojen uudelleensarjoituksesta. Korvaus kattaa myös mahdollisen sopimussakon, kuitenkin enintään yhden kuukauden osalta.

Digivakuus kattaa myös vahinkoja, samoilla periaatteilla kuin perinteinen rahavakuus, hyvää korvauskäytäntöä noudattaen. Korvaukset ovat usein tulkintakysymyksiä, ja niissä on useimmiten tukeuduttava valokuvaan (alku- ja lopputilanne). Myös SS:n edustajan perehtyminen asiaan voi olla tarpeen.

Yleisenä sääntönä voi pitää sitä, että Digivakuus korvaa sen, mitä useimmat vuokranantajat pitävät korvattavana vahinkona, esimerkiksi normaalia suuremmat naarmut lattiassa, selkeästi puutteellinen loppusiivous, tai esimerkiksi jos seinästä puuttuu pala (sitä on vasaroitu).

Korvaus ei kata Vuokranantajalle mahdollisesti koituvia välillisiä vahinkoja, esimerkiksi menetettyä vuokratuloa, mikäli Vuokranantaja ei Vuokrasopimuksen päätyttyä saa huoneistoa vuokrattua uudelleen.

Korvaus ei kata kotivakuutuksen omavastuun osuutta, eikä normaaliin kulumiseen kuuluvia vahinkoja tai kulumisia.

Korvaus kattaa ainoastaan todelliset kustannukset, jotka johtuvat Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyönneistä vuokrasopimusta, ja/tai hyvää asumistapaa kohtaan.

Korvausta ei voida käyttää mahdollisista laiminlyönneistä johtuvien korkojen, muiden kulujen eikä Vuokranantajalle mahdollisesti koituvien välillisten vahinkojen kattamiseksi.

Korvaus kattaa vain ne vahingot, jotka ovat tapahtuneet Digivakuuden voimassaoloaikana, ja lisäksi Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Ennen tai jälkeen Digivakuuden ja Vuokrasopimuksen voimassaoloa aiheutuneita Korvaustapahtumia ei voida sisällyttää Digivakuuden korvauksen piiriin. Digivakuuden tulee olla voimassa lähtökohtaisesti koko Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan (poikkeukset on sovittava erikseen Digivakuuden kanssa).

Vuokranantajan tulee esittää Korvaustapahtumaan perustuva vaatimus SS:lle kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa sen Vuokrasopimuksen päättymisestä, jonka rikkomisesta on aiheutunut Vuokranantajalle vahinkoa. Lisääajan pyytäminen on mahdollista 30 päivän määräajan puitteissa. Vuokranantaja voi tehdä korvaushakemuksen aikaisintaan Vuokrasopimuksen päätyttyä. Mikäli vaatimusta ei ole esitetty SS:lle määräajassa, takaussitoumus lakkaa (Vuokranantajan oikeus vaatia SS:ltä korvausta Vakuussopimuksen perusteella päättyy).

Poikkeus toimitiloissa

Toisin kuin asumiseen tarkoitetuissa asunnoissa, toimitilojen kohdalla loppusiivouksen taso tulee määritellä vuokrasopimuksessa. Tämä johtuu siitä, että yrityksen ollessa vuokralainen, sekä käytännöt että lainsäädäntö ovat erilainen kuin kuluttajatoiminnassa, ja toimitilojen kohdalla loppusiivous, teippauksista aiheutuneet jäljet, ja muut kaupallisen toiminnan aiheuttamien jälkien poistamiset toimivat eri tavalla kuin asumiseen tarkoitetuissa asunnoissa (erilaisia käytäntöjä on niin paljon, että niiden toteuttaminen Digivakuuden näkökulmasta on käytännössä mahdotonta, ellei niistä ole sovittu Vuokrasopimuksessa).

6. Korvaushakemus

Vaatimusta esittäessään Vuokranantajan on toimitettava SS:lle suoritusvelvollisuuden selvittämiseksi tarpeelliset asiakirjat ja/tai tiedot ("Korvaushakemuksen tiedot"), esimerkiksi:

(i) Kopio Vuokrasopimuksesta, jonka rikkomiseen Vuokralainen on syylistynyt;

(ii) Selvitys ja näyttö Vakuutuksenottajan sopimusrikkomuksesta ja Vuokranantajalle aiheutuneen vahingon määrästä (esimerkiksi näyttö korjaus- tai siivouskustannuksien perusteesta ja määrästä joko valokuvin, asiantuntijalausunnoin ja/tai kustannusarvioin); ja

(iii) Selvitys ja näyttö Vuokrasopimuksen päättymisestä (esimerkiksi näyttö Vuokralaiselle toimitetusta irtisanomis- tai purkamisilmoituksesta).

Vakuutustapahtumaan perustuva hakemus tehdään Digivakuuden verkkosivuilla olevien ohjeiden mukaisesti: digivakuus.fi/vuokranantaja/korvaaminen.

Mikäli Vuokranantaja on esittänyt Digivakuuteen perustuvan vaatimuksen, Vuokranantajalla ei ole oikeutta esittää toista Digivakuuteen perustuvaa vaatimusta ennen, kun vireillä oleva vaatimus on ratkaistu.

7. Korvauksen maksu

SS:n on suoritettava Vakuutustapahtuman perusteella vaadittava korvaus Vuokranantajalle viimeistään neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä, kun Vuokranantaja on esittänyt vaatimuksen ja Korvaushakemustiedot, eikä Vuokralainen ja/tai SS ole riitauttanut Vuokranantajan vaatimuksen oikeellisuutta.

8. Korvaustakuu

Jos SS ei maksa korvausta (14) päivän kuluessa, Vuokranantajalla on oikeus joko 1 % päivittäiseen hyvitykseen (yksityistaloudet), tai 0,1 % päivittäiseen hyvitykseen (toimitilat), joka lasketaan SS:n hyväksymästä korvausmäärästä (lähtökohtaisesti Vuokranantajan esittämä- ja hakemusliitteillä oikeaksi todistama summa korvauksesta). Menettely on otettu käyttöön tämän asiakirjan päivämäärällä, ja pätee niihin Korvaushakemuksiin, jotka ovat otettu käsittelyyn tämän asiakirjan päiväyksen jälkeen (päiväys asiakirjan lopussa).

9. Versio

Tämän asiakirjan versio on 17.9.2025.