



9/2019

## KUNNOSSAPITOVASTUU ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko kertoo nopeasti ja helposti, miten kunnossapitovastuu taloyhtiössä jakautuu osakkaan ja taloyhtiön kesken. Ao. opas on tiivistelmä virallisesta vastuunjakotaukukosta, jonka ovat laatineet yhteistyössä Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan juridiset ja tekniset asiantuntijat. Tiivistelmä perustuu voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin.

Ao. taulukosta puuttuvat suoraan taloyhtiön vastuulle jäävät suuret tai suurehkot korjausvastuut kuten rakenteet, julkisivut ja vesikatot. Alle on listattu vastuuden jakautuminen sellaisissa tapauksissa, joissa viat ja puutteet ovat aiheutuneet ns. normaalista asumisesta, kulumisesta ja vanhenemisesta.

Huomautuksen arvoisena poikkeuksena voidaan yhtiöjärjestyksellä määrätä kunnossapitovastuusta myös toisin. Mikäli yhtiöjärjestyksessä on tähän liittyen vastuunjakotaulukosta poikkeavia määräyksiä, noudatetaan yhtiöjärjestystä.

<b>KIINTEISTÖN VASTUUALUEET</b>		
<b>OVET</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Huoneiston ulko-ovi ja parvekkeen uloin ovi	X	
Huoneiston väliovet ja sisäovet		X
Postiluukku ja nimikilpi	X	
Käyttölukko (huoneiston ovi ja parvekeovi)	X	
Lukon sarjoitus ja lisäävaimet		X
Turvalukko (osakkaan asennuttama)		X
Varmuusketju ja murtosuojaus		X
Ovisilmä (osakkaan vastuulla, mikäli osakkaan jälkiasentama)	X	
Sisemmän oven tiivisteet		X
Ovensuljin (ovipumppu) ja aukipitolaite (huoneiston sisäpuolella)		X
Ovenpysäytin ja aukipitolaite (oven ulkopuolinen)	X	
<b>IKKUNAT</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Ulkopuite ja karmi	X	
Sisäpuite ja välipuite		X

Ikkunoiden kunnossapito, tiivistys ja maalaus (sisäpuoliset ikkunat)		X
Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	X	
Sisäpuitteiden käynti ja heloitus		X
Ulkolasi	X	
Sisä- ja välilasis		X
<b>HUONEISTON SEINÄ-, KATTO- JA LATTIAPINNOITTEET SEKÄ VARUSTEET</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Seinien, sisäkattojen ja lattioiden pintarakenteet		X
Alakatot, sisärappaukset ja tasoitepinnat		X
Kiinteät kalusteet (kaapistot, ikkunalaudat, verhotangot)		X
<b>MÄRKÄTILAT JA SAUNAOSASTOT</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Seinä- ja katto- ja lattiapinnoitteet		X
Vedeneristys	X	
Kiinteät kalusteet (mm. lauteet, peilikaapit)		X
<b>PARVEKKEET</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Parvekkeen sisäpinnat ja puhtaanapito, sekä kaiteen sisäpuoli (ei julkisivupinnat)		X
Parvekekaiteen ulkopuoliset pinnat ja eristeet	X	
Parvekkeen veden- ja lämmön eristys	X	
Julkisivun osat (takaseinä ja sivuseinät)	X	
Vedenpoistojärjestelmä	X	
Parvekelasituksen hankinta ja kunnossapito		X
<b>VESI-, VIEMÄRIJOHTO- SEKÄ LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Venttiilit (patteri-, sulku- ja kalusteventtiilit) ja termostaatit	X	
Vesihanat ja sekoittajat	X	
WC-istuin, istuimen kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto	X	
Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut		X



Ammeet ja altaat (mm. käsi pesuallas, kylpyamme, poreamme, suihkuallas)		X
Vesihanat ja sekoittajat	X	
Pesukoneen liittäminen (mahdollisine imusuojineen)		X
Altaan vesi/hajulukon korjaus ja uusiminen	X	
Altaan vesi/hajulukon puhdistus ja tukoksen poistaminen	X	
Altaan vesi/hajulukon tukoksesta ilmoittaminen		X
Altaan vesi/hajulukon kaikki tulpat		X
Viemäritukos	X	
Viemäritukoksen ilmoitusvelvollisuus		X
Viemäritukoksen poistaminen	X	
Lattiakaivon korjaus ja uusiminen	X	
Lattiakaivon puhdistus (siltä osin kuin se on mahdollista käsin ilman työkaluja)		X
Lattiakaivon tukoksesta ilmoittaminen		X
Lattiakaivon tukoksen poistaminen	X	
Ilmalämpöpumppu (osakkaan asennuttama)		X
Vesilämmityslaitteet (vesikiertoiset patterit ja lattialämmitys)	X	
Patterien ilmaaminen	X	
<b>ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Korvaus- ja tuloilmaventtiilien korjaus ja uusiminen (huoneiston ulko- ja sisäpuoliset osat), puhdistus huoneiston ulkopuoliset osat	X	
Korvausilmaventtiilien puhdistus, huoneiston sisäpuoliset osat		X
Korvausilmaventtiilien puhdistus, huoneiston ulkopuoliset osat	X	
Suodattimien (korvausilmaventtiileissä sekä ilmanvaihtokoneissa) uusiminen ja vaihto	X	
Poistoilmaventtiilien korjaus ja uusiminen	X	
Poistoilmaventtiilien puhdistus		X



Kanavien puhdistus	X	
Liesikupu/huuva (laite ja ilmanvaihdon säätimet)	X	
Liesikuvun valaisin ja valokytkin		X
Liesikuvun rasvasuodattimen uusiminen	X	
Liesikuvun rasvasuodattimen puhdistus		X
Liesituuletin (ei saa asentaa ilman taloyhtiön lupaa!)		X
<b>SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Lamput, sulakkeet ja sytyttimet huoneistossa		X
Valaisimet ja valaisinkuvut huoneistossa		X
Kytkimet ja sähköpistorasiat	X	
Huoneiston ryhmäkeskus (sulaketaulu)	X	
Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (mm. lattialämmitys ja sähköpatterit)	X	
Osakkaan asentamat sähkölämmityslaitteet		X
Lämminvesivaraaja	X	
Saunan kiuas ohjauskeskuksineen		X
Autolämmityspistorasia	X	
Sähköauton lataustolppa varusteineen	X	
Sähköauton lataustolppa varusteineen osakkaan asentamana		X
Kodinkoneet		X
Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitin järjestelmät kuten LVIA-hälytykset, verkkovirtatoiminen vuodonilmaisim)	X	
Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin	X	
Palovaroitin (sähköverkkoon kytketty)	X	
Palovaroitin (paristokäyttöinen)		X

<b>TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Yleiskaapelointiverkko ja valokuituverkko	X	
Puhelinverkko	X	
Langaton verkko		X
Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	X	
<b>ASUNNON RAJATTU PIHA-ALUEA</b>	<b>Yhtiön vastuulla</b>	<b>Osakkaan vastuulla</b>
Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	X	
Raja-aita	X	
Raja-aita, osakkaan rakennuttama		X
Pihaterassi	X	
Pihaterassi, osakkaan asennuttama		X