

Vastuunjakotaulukko

Uudistetun 1.7.2010 voimaan tulevan asunto-osakeyhtiölain myötä muuttuivat taloyhtiön ja osakkaan väliset kunnossapitovastuut. Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet ja insinöörit ovat julkaisseet yhteistyössä Kiinteistöalan Kustannus Oy:n kanssa asunto-osakeyhtiölakiin perustuvan Vastuunjakotaulukon. Vastuunjakotaulukossa selvitetään huoneiston eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuun jakautumista osakkeenomistajien ja taloyhtiön välillä.

Taloyhtiön vastuulla on pääsääntöisesti rakennuksen korjaaminen ja kunnossapito, osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat pääsääntöisesti hänen hallitsemansa osakehuoneiston huoneiston sisäosat. Taloyhtiön vastuulle kuuluvat kuitenkin huoneistoiden rakenteet ja eristeet sekä yhtiön vastuulla olevat perusjärjestelmät.

Taloyhtiön vastuulle kuuluvat huoneiston sisäosien korjaukset mikäli ne ovat vahingoittuneet taloyhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakenteen vian, rakennuksen osan vian tai sen korjaamisen vuoksi. Taloyhtiön vastuulle eivät kuitenkaan kuulu osakkaan toimesta rakennusvaiheessa tai myöhemmin tehdyt huoneiston tason korotukset. Taloyhtiö vastaa vain taloyhtiössä olevaan perustasoon asti, joka voi olla rakennusaikainen tai taloyhtiön toimesta myöhemmin toteutettu tai hyväksytty perustason korotus.

Alla on listattuna yleisesti kysytyjä asioita taloyhtiön ja osakkaan välisistä kunnossapitovastuista. Tarkemmat tiedot löytyvät Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisemasta vastuunjakotaulukosta.

Taloyhtiön kunnossapitovastuulla:

Rakenteet

- o vesikatto ja sisäkatot
- o lattiat, pinnoitteet ovat osakkaan vastuulla
- o ulko- ja sisäseinät sekä pilarit ja palkit
- o painumat ja halkeamat rakenteissa, ei koske pinnoitteiden ja rakenteiden hiushalkeamia
- o parvekkeet
- o lämpö-, vesi- ja äänieristeet

Ikkunat ja ovet

- o huoneiston ulko-ovi ja ulko-oven nimikilpi sekä parvekkeen oven uloin ovi sekä ko. ovien lukot
- o automaattiulko-ovi huoneiston ulkopuolisten laitteistoiden osalta, huoneiston sisäpuolisista laitteistoista vastaa osakas
- o ulkopuolinen oven pysäytin ja aukipitolenkki
- o postiluukku ja samanlainen ovikello kuin muilla asukkailla, mikäli asukas on laittanut erikoisovikellon (esim. sähköinen ovikello) niin hän vastaa kunnossapidosta
- o ikkunoiden ulkolasi, ulkopuite ja karmi sekä ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus
- o ikkunoiden ulkopuitteiden käynti ja heloitus
- o seinärakenteeseen kiinteästi asennettu umpiolasielementti, aukeava sisälasi on osakkaan vastuulla



Vesi-, viemäri ja vesilämmityslaitteet

- o vesihanat, wc-istuin ja sekoittimet
- o putkistot ja johdot sekä venttiilit, asukas on velvollinen ilmoittamaan tukoksesta
- o vesilukot ja lattiakaivot, puhdistus kuuluu osakkaalle
- o huoneistokohtainen vesimittari ja/tai kiertovesipumppu

Ilmanvaihto

- o raitisilmanventtiilin ja poistoilmaventtiilin korjaus ja uusiminen
- o suodattimien puhdistus ja uusiminen, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat osat
- o poistohormi ja poistoilmaventtiilin korjaus ja uusiminen
- o liesikuvun metallisen rasvasuodattimen uusiminen
- o poistoilmakoneet ja poistokanava varusteineen
- o tuloilmaventtiili ja tulokanava varusteineen
- o liesikuvun laite

Sähkö

- o huoneiston kiinteän verkon sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot
- o ryhmäkeskus
- o kytkin ja pistorasia
- o huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen

Osakkaan kunnossapitovastuulla:

Rakenteet

- o huoneiston sisäpinnat katossa, seinissä ja lattiassa, ei koske mahdollisista rakennevirioista aiheutuneita korjauksia

Ikkunat ja ovet

- o huoneiston ulko-oven lisälukko ns. turvalukko ja ovisilmä
- o ovensuljin, joka on huoneiston sisäpuolella tai osakashallinnassa olevassa tilassa
- o ikkunoiden sisäpuite ja välipuite ja niiden kunnossapito ja maalaus
- o ikkunoiden sisälasit ja tuuletusluukku
- o ikkunoiden sisäpuitteiden käynti ja heloitus sekä ikkunan aukipitolaite
- o 2-ovisen parvekkeen sisemmän oven tiivistys
- o osakkaan toimesta asennetut parvekelasit

Kiinteät kalusteet ja laitteet

- o kaapistot ja komerot
- o ikkunalauta ja ikkunaverhotanko sekä verholauta
- o huoneiston saunan lauteet
- o huoneiston takka ja uuni



Vesi-, viemäri ja vesilämmityslaitteet

- o amme ja altaat
- o kalustes sauna, höyrykaappi ja höyrysauna
- o letkut, liitäntäputket, käsisuihkut ja vesilukon ja lattiakaivon puhdistus
- o pesukoneen ja astianpesukoneen liittäminen

Ilmanvaihto

- o raitisilmanventtiilin ja poistoilmaventtiilin puhdistus sisäpuolisilta osilta
- o suodattimen uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevasta suodattimesta
- o liesikuvun puhdistus ja rasvasuodattimen uusiminen, ei koske metallista rasvasuodatinta
- o liesituuletin suodattimiseen
- o poistoilmaventtiilin puhdistus
- o liesikuvun valo ja valokytkin
- o sulakkeet ja erilaiset lamput
- o kiinteät valaisimet
- o kodinkoneet
- o huoneiston saunan kiuas ja ohjauskeskus
- o keskuspölynimuri