Kunnossapitovastuu asunto-osakeyhtiössä

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

Taulukosta puuttuvat suoraan taloyhtiön vastuulle jäävät suuret tai suurehkot korjausvastuut kuten julkisivut ja vesikatot. Alle on listattu vastuiden 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.

Ovet	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
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 lisäavaimet		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	



Ikkunat	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
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 välilasit	X	
Ikkunalaudat ja kaihtimet		X

Huoneiston seinä-, katto- ja lattiapinnoitteet sekä varusteet	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
Seinien, sisäkattojen ja lattioiden pintarakenteet		X
Alakatot, sisärappaukset ja tasoitepinnat		X
Kiinteät kalusteet (kaapistot, ikkunalaudat, verhotangot yms.)		X

Parvekkeet	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
Parvekkeen sisäpinnat ja puhtaanapito, sekä kaiteen sisäpuoli (ei julkisivupinnat)		X
Parvekekaiteen ulkopuoliset pinnat ja eristeet	X	
Parvekkeen veden- ja lämmöneristys	X	
Julkisivun osat (takaseinä ja sivuseinät)	X	
Vedenpoistojärjetelmä	X	
Parvekelasitusten hankinta ja kunnossapito		X

Märkätilat ja saunaosastot	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
Seinä-, katto- ja lattiapinnoitteet		X
Vedeneristys	X	
Kiinteät kalusteet (mm. lauteet ja peilikaapit)		X

Vesi-, viemärijohto- ja lämmitysjärjestelmät	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
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. käsienpesuallas, kylpyamme, poreamme ja suihkuallas)		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	

Ilmanvaihtojärjestelmät	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
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

Sähkötekniset järjestelmät	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
Lamput, sulakkeet ja sytyttimet huoneistossa		X
Valaisimet ja valaisinkuvut huoneistossa		X
Kytkimet ja sähköpistorasiat	X	
Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimineen (mm. lattialämmitys ja sähköpatterit)	X	
Huoneiston ryhmäkeskus (sulaketaulu)	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 ilmoitinjärjestelmät kuten LVIA-hälytykset, verkkovirtatoiminen vuodonilmaisin)	X	
Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät ja ovipuhelin	X	
Palovaroittimet	X	

kiinteistöhuolto tahti

Tietoliikennejärjestelmät	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
Yleiskaapelointiverkko ja valokuituverkko	X	
Puhelinverkko	X	
Langaton verkko		X
Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	X	

Asunnon rajattu piha-alue	Yhtiön vastuulla	Osakkaan vastuulla
Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	X	
Raja-aita	X	
Raja-aita, osakkaan rakennuttama		X
Pihaterassi	X	
Pihaterassi, osakkaan asennuttama		X