

## KUNNOSSAPITOVASTUUN JAKAUTUMINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ

Vuoden 2010 asunto-osakeyhtiölaissa säädellään osakkaan ja yhtiön välisen kunnossapitovastuun rajoista.

Yhtiöjärjestyksellä voidaan määrätä kunnossapitovastuusta myös toisin. Jos yhtiöjärjestyksessä on asiasta määräyksiä, niitä noudatetaan.

Laki ei mitätöi vahingonkorvausvastuuta. Edelleen pätee: se maksaa, joka rikkoo.

Jäljempänä oleva yleinen vastuunjakotaulukko pätee normaalista asumisesta, kulumisesta ja vanhenemisesta johtuviin vikaantumisiin. Taulukosta riippumatta noudatetaan sitä yleistä periaatetta, että osakas vastaa hankkimistaan asennuksista, elleivät kyseessä ole sellaiset yhtiön kunnossapitovastuulla olevat asennukset, jotka eivät oleellisesti poikkea yhtiön käyttämistä. Sitä laissakin säädettyä periaatetta noudatetaan, että mikä ei ole osakkeenomistajan vastuulla, on yhtiön vastuulla. Tämän vuoksi taulukkoon ei ole otettu niitä rakennuksen osia, jotka enemmän tai vähemmän itsestään selvästi kuuluvat yhtiön vastuulle, esim. vesikatot.

Kohde, tehtävä	Kustannusvastuu	Huomautuksia
<b>Ovet</b>		
Huoneiston ulko-ovi ja parvekkeen uloin ovi	yhtiö	
Huoneiston sisäovet ja ulko-oven "tuplaovi"	osakas	
Postiluukku	yhtiö	
Käyttölukko (huoneiston ovi ja parvekeovi)	yhtiö	
Lukon sarjoitus	osakas	
Turvalukko (osakkaan tai asukkaan asennuttama)	osakas	tapauskohtainen
Varmusketju, ovisilmä ja saranatapit	osakas	
Saranoiden voitelu ja tiivistäminen	osakas	
Ovensuljin (huoneiston sisäpuolella)	osakas	
Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (huoneiston ulkopuolella)	yhtiö	
Nimikilpi	yhtiö	
Lisäavainten hankinta	osakas	
<b>Ikkunat</b>		
Ulkopuite ja karmin ulkopuoliset osat	yhtiö	
Sisä- ja välipuite	osakas	
Tiivistäminen	osakas	
Ulkopuiteiden käynti ja heloitus	yhtiö	
Sisäpuitteiden käynti ja heloitus	osakas	
Ulkolasi	yhtiö	
Sisä- ja välilasi	osakas	
<b>Huoneiston seinä-, katto- ja lattiapinnoitteet</b>		
Seinien, sisäkattojen ja lattioiden pintarakenteet	osakas	
Alakatot, sisärappaukset ja tasoitepinnat	osakas	
Kiinteät kalusteet (esim. kaapistot ja hyllystöt)	osakas	
<b>Märkätilat ja saunaosastot</b>		
Seinä- ja katto- ja lattiapinnoitteet	osakas	
Vedeneristeet	yhtiö	
Kiinteät kalusteet (esim. lauteet)	osakas	
<b>Parvekkeet</b>		
Parvekekaiteen sisäpuoliset pintarakenteet	osakas	
Parvekekaiteen ulkopuoli	yhtiö	
Parvekelattian pinnoite	osakas	
Parvekelattian vedeneriste	yhtiö	
Julkisivun osat (takaseinä ja sivuseinät)	yhtiö	
Vedenpoistoreittien puhtaanapito	osakas	
Parvekelasituksen hankinta ja kunnossapito	osakas	tapauskohtainen

Vesilämmityslaitteet		
Patterien ilmaaminen ja säätäminen käsipyörällä	osakas	
Patteriventtiilit ja "juuriventtiilit"	yhtiö	
Painovoimainen ilmanvaihto		
Poistoilmaventtiilien puhdistus	osakas	
Korvausilmaventtiilien puhdistus sisäpuolelta	osakas	
Poistoilmaventtiilien asennus, korjaus ja säätö	yhtiö	
Ilmanvaihtokanavien puhdistus	yhtiö	
Korvausilmaventtiilien asennus ja korjaus	yhtiö	
Suodattimet (sisäpuolelta vaihdettavissa olevat)	osakas	
Koneellinen ilmanvaihto		
Korvausilmaventtiilit	yhtiö	
Suodattimet, huoneiston sisäpuolella olevat osat	yhtiö	
Suodattimet, huoneiston ulkopuolella olevat osat	yhtiö	
Kanavien puhdistus	yhtiö	
Liesikupu	yhtiö	
Liesikuvun rasvasuodattimen uusiminen ja puhdistus	osakas	
Vesi- ja viemärlaitteet		
Sekoittimet	yhtiö	
Suihkuletku ja käsisuihku	osakas	
WC-istuin huuhtelulaitteineen	yhtiö	
Pesuallas	osakas	
Kylpyamme ja porealtaat	osakas	
Pesukonehana (jos "normaalivaruste")	yhtiö	tapauskohtainen
Pesukone- ja astianpesukonehana (lisävaruste)	osakas	
Pesualtaan hajulukon tukoksesta ilmoittaminen	osakas	
Pesualtaan hajulukon puhdistus tukostilanteessa	yhtiö	
Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus	osakas	
Viemäritukosten avaus	yhtiö	
Sähkölaitteet		
Lamput, sulakkeet ja syyttimet huoneistossa	osakas	
Valaisimet ien ja valaisinkuvut huoneistossa	osakas	
Pistorasiat ja kytkimet	yhtiö	
Huoneiston ryhmäkeskus (sulaketaulu)	yhtiö	
Huoneiston sisäsähköjohdot ja tiedonsiirtojohdot	yhtiö	
Sähkölämmityslaitteet	yhtiö	
Lämminvesivaraaja	yhtiö	
Saunan kiuas ohjauskeskuksineen	osakas	
Autolämmityspistorasia	yhtiö	
Kodinkoneet	osakas	
Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät	yhtiö	
Palovaroitin	osakas	
Tietoliikennejärjestelmät		
Yhteisantennilaitteet ja antenniasia	yhtiö	
Puhelinverkko	yhtiö	
Puhelin- ja antennilaitteiden lisäys	osakas	
Langaton verkko	osakas	
Asunnon varusteet		
Takka ja uuni	osakas	
Verhotanko	osakas	
Kaapistot ja hyllystöt	osakas	
Saunan lauteet	osakas	
Asunnon irtaimiston vakuuttaminen	osakas	
Asunnon rajattu piha-alue		
Puut	yhtiö	
Aita	yhtiö	