

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 käyttämisestä. Sitä laisakin 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
Ovet		
• 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
• Varmuusketju, ovisilmä ja saranatapit	osakas	
• Saranoiden voitelu ja tiivistäminen	osakas	
• Ovensuljin (huoneiston sisäpuolella)	osakas	
• Ovenpysäytin ja aukkipitolenkki (huoneiston ulkopuolella)	yhtiö	
• Nimikilpi	yhtiö	
• Lisäavainten hankinta	osakas	
Ikkunat		
• Ulkopuite ja karmen ulkopuoliset osat	yhtiö	
• Sisä- ja välipuite	osakas	
• Tiivistäminen	osakas	
• Ulkopuiteiden käynti ja heloitus	yhtiö	
• Sisäpuitteiden käynti ja heloitus	osakas	
• Ulkolasi	yhtiö	
• Sisä- ja välilasiat	osakas	
Huoneiston seinä-, katto- ja lattiapinnoitteet		
• Seinien, sisäkattojen ja lattioiden pintarakenteet	osakas	
• Alakatot, sisärappaukset ja tasoitepinnat	osakas	
• Kiinteät kalusteet (esim. kaapistot ja hyllystöt)	osakas	
Märkätilat ja saunaosastot		
• Seinä- ja katto- ja lattiapinnoitteet	osakas	
• Vedeneristeet	yhtiö	
• Kiinteät kalusteet (esim. lauteet)	osakas	
Parvekkeet		
• Parvekekaiteen sisäpuoliset pintarakenteet	osakas	
• Parvekekaiteen ulkopuoli	yhtiö	
• Parvekelattian pinnoite	osakas	
• Parvekelattianvedeneriste	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	osakas	
• Suodattimet, huoneiston ulkopuolella olevat osat	yhtiö	
• Kanavien puhdistus	yhtiö	
• Liesikupu	yhtiö	
• Liesikuvun rasvasuodattimen uusiminen ja puhdistus	osakas	
Vesi- ja viemärlaitteet		
• Sekoitimet	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	
• Vesilukkojen ja lattiakaivojen puhdistus	osakas	
• Viemäritukosten avaus	yhtiö	
Sähkölaitteet		
• Lamput, sulakkeet ja sytyttimet 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	
• Palovaroin	osakas	
Tietoliikennejärjestelmät		
• Yhteisantennilaitteet ja antenniasia	yhtiö	
• Puhelinverkko	yhtiö	
• Puhelinjohtojen ja antennirasioiden lisäys	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	