

VASTUUNJAKO OSAKKAAN JA TALOYHTIÖN VÄLILLÄ

Lukijalle

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Tämä Taloyhtiön vastuunjakotaulukko kertoo, miten huoneiston eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu tarkemmin jakautuu. Vastuunjakotaulukko on tarkoitettu kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille, hallituksen jäsenille, isännöitsijälle ja muille kiinteistön vastuuhenkilöille.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko asettaa kunnossapitovastuille selvät rajat ja ehkäisee turhaa kiistelyä taloyhtiöissä. Taulukon todistusvoima paranee entisestään, jos se hyväksytään yhtiökokouksessa. Johdonmukaisesti noudatettuna Taloyhtiön vastuunjakotaulukko edistää myös osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Taloyhtiön vastuujakotaulukon ovat yhteistyössä laatineet Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet ja insinöörit. Alla oleva taulukko on tiivistelmä alkuperäisestä Taloyhtiön vastuunjakotaulukkovihkosesta, vihkosessa nämä asiat on selitetty tarkemmin.

Pääsääntö on, että rakennuksen korjaaminen ja kunnossapito kuuluvat pääsääntöisesti omistajalle eli taloyhtiölle. Vastaavasti osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat osakehuoneiston sisäosat, lukuun ottamatta huoneistossa olevia rakenteita ja eristeitä ja yhtiön vastuulla olevia perusjärjestelmiä.

Taloyhtiön vastuulla on pitää kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaas-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät.

Seuraavassa taulukossa on esitetty vastuunjako osakkaan ja taloyhtiön välillä. Yksittäisissä taloyhtiöissä voidaan tietyin edellytyksin joiltain osin poiketa tästä vastuunjaosta

	Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö	Osakas	Huomautuksia
1	RAKENTEET			
1.1	Vesikatto (vesikate ja alusrakenteet)	X		
1.2	Kattoturvatuotteet	X		
1.3	Lattiat ja sisäkatot (yläpohja, alapohja ja välipohja)			
1.3.1	Rakenteet	X		
1.3.2	Pinnoitteet (ks. kohdat 2.1 - 2.3)		X	
1.4	Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja palkit			
1.4.1	Rakenteet	X		
1.4.2	Sisäpuoliset pinnoitteet (ks. kohdat 2.1 - 2.3)		X	
1.5	Perustukset, sokkelit, salaojat ja kellarinseinät (=maalaiset rakenteet)	X		
1.6	Sisäportaait, kaide ja käsijohteet			
1.6.1	Rakenteet	X		
1.6.2	Pinnat		X	
1.7	Painumat ja halkeamat rakenteissa	X		(Hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja)
1.8	Parvekkeet			
1.8.1	Rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät (mm. vedenpoistojärjestelmä) ja julkisivupinnat	X		
1.8.2	Varusteet, kiinteästi asennetut	X		
1.8.3	Sisäpinnat, (muut kuin julkisivupinnat) ja puhtaanapito		X	
1.9	Lämmön-, veden- ja ääneneristeet, sekä höyrysulut			
1.9.1	Lämmöneristys	X		
1.9.2	Vedeneristys	X		
1.9.3	Kallistusvalu/pintalaatta	X		
1.9.4	Ääneneristys	X		
2	PINNOITTEET			
2.1	Kuivatiilojen pinnoitteet: sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus, mikrosementti, parketti, laminaatti, klinkkeri ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		X	
2.2	Märkätilojen pinnoitteet: muovitapetti, märkätilan tapetti, laatoitus, märkätilan maali tukikankaineen, mikrosementti ym.		X	
2.3	Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alas lasketut katot		X	Mikäli tällä ei ole merkitystä ääneneristykseen, paloturvallisuuden tms. kannalta
3	OVET			
3.1	Huoneistojen ulko-ovi ja 2-lehtisen parvekeoven uloin ovi.	X		
3.2	Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet			
3.2.1	Ulomman oven tiivisteet	X		
3.2.2	Sisemmän oven tiivisteet		X	
3.3	Ulko-oven maalaus			

3.3.1	Ulkopinnan maalaus	X		
3.3.2	Sisäpinnan maalaus ja muu pintakäsittely		X	
3.4	Huoneistojen väliovet ja sisäovet		X	
3.5	Kynnykset			
3.5.1	Huonetilojen välinen kynnys		X	
3.5.2	Märkätilojen kynnys: rakenne ja eriste	X		
3.5.3	Märkätilojen kynnys: pinnoite		X	
3.5.4	Ulko-oven kynnys	X		
3.6	Postiluukku	X		
3.7	Huoneiston ulko-oven nimikilpi	X		
3.8	Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	X		
3.9	Huoneiston ulko-oven lisälukko = ”turvalukko” (tai muu osakkaan tai asukkaan jälkikäteen asennuttama lukitusjärjestelmä)		X	
3.9.1	Varmuusketju ja murtosuojaus		X	
3.10	Ovensuljin (ovipumppu) ja aukipitolaite (osakashallinnassa olevassa tilassa tai huoneiston sisäpuolella)		X	
3.11	Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (oven ulkopuolinen)	X		
3.12	Ovikello, mekaaninen (sähköinen ovikello ks. 8.17)	X		
3.13	Ovisilmä	X		
3.13.1	Osakkaan tai asukkaan muutostyönä asennuttama		X	
3.14	Automaattiulko-ovi (esim. nosto-, pyörö- tai liukuovi)			
3.14.1	Huoneiston ulkopuoliset laitteistot	X		
3.14.2	Huoneiston sisäpuoliset laitteistot		X	
4	IKKUNAT			
4.1	Ulkopuite ja karmi	X		
4.2	Sisäpuite ja välipuite		X	
4.3	Ikkunoiden kunnossapito ja maalaus			
4.3.1	Ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	X		
4.3.2	Sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja välien maalaus		X	
4.4	Ikkunan ulkolasi	X		
4.5	Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)		X	
4.6	Tuuletusluukku		X	
4.7	Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	X		
4.8	Ulkopuitteiden käynti ja heloitus (saranat, salvat ym.)	X		
4.9	Sisäpuitteiden käynti ja heloitus (saranat, salvat ym.)		X	
4.10	Ikkunan aukipitolaite		X	
4.11	Ikkunan sisäpuitteen tiivistys		X	
4.12	Parvekelasit, valokatteet, lipat, markiisit yms. rakenteet, laitteet ja varusteet (yhtiön asennuttamat)	X		
4.12.1	Osakkaan muutostyönä asennuttamat		X	
4.12.2	Parvekelasien pesu ja puhdistus		X	
4.12.3	Valokatteen ulkopuolinen pesu ja puhdistus	X		
4.12.4	Valokatteen sisäpuolinen pesu ja puhdistus		X	

4.13	Säleikaihtimet		X	
5	KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET			
5.1	kiinteät kaapistot ja komerot		X	
5.2	Peilikaappi valaisimineen ja pistorasioineen		X	
5.3	Ikkunalauta ja näyteikkunataso		X	
5.4	Ikkunaverhotanko ja verholauta		X	
5.5	Saunan paneelit, lauteet ja kiuas		X	
5.6	Tulisijat, takat ja uunit		X	
5.6.1	Takka		X	
5.6.2	Takkapelti		X	
5.6.3	Savuhormi	X		
5.6.4	Savuhormi, osakkaan muutostyönä asennuttamat		X	
5.6.5	Takkaimuri kaapeleineen, kytkin ja säädin	X		
5.6.6	Takkaimuri kaapeleineen, kytkin ja säädin (osakkaan muutostyönä asennuttamat)		X	
5.7	Nuohous (takka ja hormit)	X		
5.7.1	Nuohous (takka ja hormit), osakkaan asennuttamat		X	
6	KÄYTTÖVESI-, VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT SEKÄ LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT			
6.1	Ammeet ja altaat (käsi pesuallas, kylpyamme, poreamme, palju, suihkuallas, astianpesuallas ja -pöytä)		X	
6.2	Vesihanat ja sekoittajat	X		
6.3	Liitäntäletkut, suihkut sekä käsisuihkut		X	
6.4	Suihkukaappi, suihkuseinä ja suihkuverhotanko		X	
6.5	Kalustes sauna, höyrysauna ja höyrykaappi (Infrapunasauna ks. 8.12)		X	
6.6	Venttiilit (patteri-, sulku- ja varoventtiilit) ja termostaatit	X		
6.7	WC-istuin, istuimen kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto	X		
6.8	Pesukoneen liittäminen (mahdollisine imusuojuineen)		X	
6.9	Putkistot ja johdot (vesi-, viemäri-, lämpö-)	X		
6.9.1	Viemäritukos	X		
6.9.2	Ilmoitusvelvollisuus tukoksesta		X	
6.9.3	Tukoksen poistaminen	X		
6.10	Huoneistokohtainen vesimittari	X		
6.11	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	X		
6.12	Vesilukko (pesualtaissa)			
6.12.1	Korjaus ja uusiminen	X		
6.12.2	Puhdistus ja tukoksen poistaminen (mikäli vaatii asennuksen purkamista)	X		
6.12.3	Tukoksesta ilmoittaminen		X	
6.12.4	Kaikki tulpat		X	
6.13	Lattiakaivo			

6.13.1	Korjaus ja uusiminen	X		
6.13.2	Puhdistus (siltä osin kuin se on mahdollista käsin ilman työkaluja)		X	
6.13.3	Tukoksesta ilmoittaminen		X	
6.13.4	Tukoksen poistaminen	X		
6.14	Uima-allas			
6.14.1	Rakenne ja vedeneriste	X		
6.14.2	Putkisto	X		
6.14.3	Uima-allaslaitteisto pumppuineen ja suodattimineen, pinta- ja pohjaventtiileineen sekä lämmönvaihtimineen	X		
6.14.4	Pinnoitteet ja varusteet		X	
6.14.5	Suodattimen puhdistus sekä vedenpuhdistuskemikaalit ja -laitteet		X	
6.15	Lämminvesivaraaja	X		
6.15.1	Varoventtiilin koestus varaajan käyttöohjeen mukaan		X	
6.16	Vesilämmityslaitteet	X		
6.17	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	X		
6.17.1	Puhdistus ja tyhjennys, osakashallinnassa olevissa tiloissa		X	
6.18	Ilmalämpöpumppu (lämmitys/jäähdytys)		X	
6.18.1	Yhtiön asennuttamana	X		
6.19	Poistoilmalämpöpumppu (PILP, lämmöntalteenottolaitteissa)	X		
6.19.1	Suodattimen puhdistus ja vaihto	X		
6.20	Maalämpöpumppu, lämmönkeruuputkistot	X		
6.21	Aurinkokeräin, nestekiertoinen			
6.21.1	Yhtiön asennuttama	X		
6.21.2	Osakkaan muutostyönä asennuttama		X	
6.22	Aurinkopaneeli			
6.22.1	Yhtiön asennuttama	X		
6.22.2	Osakkaan muutostyönä asennuttama		X	
7	ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT			
7.1	Korvaus- ja tuloilmaventtiilit			
7.1.1	Korjaus ja uusiminen, huoneiston ulko- ja sisäpuoliset osat	X		
7.1.2	Puhdistus, huoneiston sisäpuoliset osat		X	
7.1.3	Puhdistus, huoneiston ulkopuoliset osat	X		
7.2	Suodattimet (korvausilmaventtiileissä sekä ilmanvaihtokoneissa)			
7.2.1	Uusiminen	X		
7.3	Poistoilmaventtiili			
7.3.1	Korjaus ja uusiminen	X		
7.3.2	Puhdistus		X	
7.4	Liesikuvun rasvasuodatin			
7.4.1	Uusiminen	X		
7.4.2	Puhdistus		X	
7.5	Liesikupu/huuva			

7.5.1	Laite ja ilmanvaihdon säätimet	X		
7.5.2	Valaisin ja valokytkin		X	
7.6	Liesituuletin		X	
7.7	Poistohormi (rakenneaineinen)	X		
7.8	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	X		
7.9	Tulo- ja poistoilmavaihtokoneet			
7.9.1	Keskitetyn tulo- ja poistoilmanvaihdon koneet	X		
7.9.2	Huippumuri	X		
7.10	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO)	X		
7.10.1	Huoneistokohtaisen ilmanvaihtokoneen kennoston puhdistus	X		
7.10.2	Huoneistokohtaisen ilmanvaihtokoneen suodattimen puhdistus ja vaihto sekä kotelon puhdistus	X		
7.10.3	Kesä- ja talviasennon säätö sekä kondenssivesijohdon puhdistus ja toimivuuden testaus	X		
7.11	Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit ja -palkit	X		
7.12	Ilmanvaihdon automaatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet, myös takkakytkin	X		
7.13	Takkaimuri, ks. myös kohta 5.6	X		
8	SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT			
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	X		
8.2	Ryhmäkeskus / jakokeskus (= "sulaketaulu")	X		
8.2.1	Kertakäyttösulakkeiden vaihto		X	
8.2.2	Vikavirtasuojan testaus valmistajan ohjeiden mukaan		X	
8.3	Sähkömittari (sähköverkkoyhtiö)			Sähköverkkoyhtiö
8.4	Kytkin (= "katkaisija", myös liiketunnistimella) ja sähköpistorasia	X		
8.5	Valaisimen kytkentäpisteet (pistorasia tai "sokerinpala" peitekansineen)	X		
8.6	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja		X	
8.7	Kiinteä valaisin		X	
8.7.1	Parvekkeella tai terassilla oleva kiinteä valaisin	X		
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (mm. kattosäteily- ja lattialämmitys sekä sähköpatterit)	X		
8.8.1	Osakkaan muutostyönä asennuttama sähkölämmityslaitte (esim. sähkökäyttöinen kuivauspatteri)		X	
8.9	Kodinkoneet (jääkaappi, pakastin, kotikyliä, liesi, liesitaso uuni, astianpesukone, pesukone, pyykinkuivauskaappi ym.)		X	
8.10	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen	X		
8.11	Lämminvesivaraaja	X		
8.12	Saunan kiuas ja ohjauskeskus		X	
8.12.1	Infrapunasauna		X	
8.13	Keskuspölynimuri			
8.13.1	Huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö ja suodatin		X	

8.13.2	Keskusyksikkö, putkistot ja johdot	X		
8.13.3	Huoneiston ulkopuoliset osat	X		
8.14	Autonlämmityspistorasia varusteineen	X		
8.14.1	Vikavirtasuojan testaus valmistajan ohjeiden mukaan		X	
8.15	Sähköauton lataustolppa varusteineen	X		
8.15.1	Osakkaan muutostyönä asennuttama		X	
8.16	Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitinjärjestelmät)			
8.16.1	LVIA-hälytykset	X		
8.16.2	Vuodonilmaisoin, verkkovirtatoiminen	X		
8.16.3	Vuodonilmaisoin, paristotoiminen		X	
8.17	Soittokello-, ovisummeri-, ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	X		
9	TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT			
9.1	Talopakamo/puhelinjakamo	X		
9.2	Huoneistopakamo (telepakamo, it-pakamo)	X		
9.3	Puhelinverkko	X		
9.4	Yleiskaapelointiverkko	X		
9.5	Valokuituverkko	X		
9.6	Langaton verkko		X	wifi tms.
9.7	Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	X		
10	ANTENNIJÄRJESTELMÄT			
10.1	Yhteisantennilaitteet	X		
10.2	Antennirasia	X		
11	KAASULAITTEET			
11.1	Kaasuliesi			
11.1.1	Liesi ja liitäntäputket (kaasuputkeen saakka)		X	
11.2	Kaasuputket	X		
11.3	Kaasumittari			Kaasulaitos
12	PALONTORJUNTA			
12.1	Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	X		
12.2	Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	X		
12.3	Palovaroitin			
12.3.1	Palovaroitin (paristokäyttöinen)	(X)	X	Palovaroittimien hankinta- ja kunnossapitovastuu siirtyy vuoden 2026 alusta alkaen asukkaalta rakennuksen omistajalle.
12.3.2	Palovaroitin (sähköverkkoon kytketty) ja varavirtalähde (paristo tai akku)	X		
12.4	Liesivahti		X	
12.5	Paloposti: hana, letkut ja muut osat	X		

12.6	Käsisammutin			
12.6.1	Käsisammutin, huoneiston ulkopuolinen	X		
12.6.2	Käsisammutin, huoneiston sisäpuolinen		X	
12.7	Sprinklerilaitteet	X		
12.8	Savunpoistojärjestelmät	X		
13	MUUT LAITTEET JA TILAT			
13.1	Postilaatikko	X		
13.2	Jätehuolto			
13.2.1	Jätepuristin ja jäteastia, yhteinen	X		
13.2.2	Jätepuristin ja jäteastia, osakkaan hankkima		X	
13.3	Nimikilvet ja opasteet	X		
13.4	Kylmähuoneet ja -varastot			
13.4.1	Rakenteet ja eristeet	X		
13.4.2	Laitteisto	X		
13.4.3	Osakashallinnassa olevan kylmähuoneen ja -varaston pinnoitteet		X	
13.5	Kellari- ja ullakkovarastot			
13.5.1	Rakenteet	X		
13.5.2	Osakashallinnassa olevan varaston kiinteät kalusteet, kuten hyllyt		X	
14	PIHA			
14.1	Nurmikon leikkaaminen		X	
14.2	Istutusten hoitaminen		X	
14.3	Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	X		
14.3.1	Osakkaan muutostyönä istuttama		X	
14.4	Raja-aita	X		
14.4.1	Osakkaan muutostyönä rakennuttama		X	
14.5	Pihavarasto ja -katos	X		
14.5.1	Osakkaan muutostyönä rakennuttama		X	
14.6	Pihavalaisin	X		
14.6.1	Osakkaan muutostyönä asennuttama		X	
14.7	Pihaterassi	X		
14.7.1	Osakkaan muutostyönä asennuttama		X	
15	TUHOELÄIMET			
15.1	Ampiaiset			
15.1.1	Huoneistoparvekkeella tai huoneistopihalla olevan ampiaispesän tai yksittäisten ampiaisten poistaminen huoneistosta tai huoneistoparvekkeelta		X	
15.1.2	Rakenteen sisällä olevan ampiaispesän hävittäminen	X		
15.2	Muurahaiset	X		
15.3	Luteet		X	

15.3.1	Useammassa huoneistossa tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa esiintyvien luteiden hävittäminen	X		
15.4	Turkiskuooriaiset			
15.4.1	Yksittäisessä huoneistossa ja osakkaan kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa esiintyvien turkiskuooriaisten hävittäminen		X	
15.4.2	Irtaimistossa esiintyvien turkiskuooriaisten hävittäminen		X	
15.4.3	Useammassa huoneistossa tai yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa esiintyvien turkiskuooriaisten hävittäminen	X		
15.4.4	Yhtiön hallinnassa olevissa irtaimistovarastoissa esiintyvien turkiskuooriaisten hävittäminen	X		
15.5	Sokeritoukat		X	
15.6	Hiiret ja rotat	X		

LÄHDE: Kiinteistöalan Kustannus Oy:n julkaisema Taloyhtiön vastuunjakotaulukko