

Uuden asunto-osakeyhtiölain mukainen, uusittu Taloyhtiön vastuunjakotaulukko

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvussa säädetään kunnossapito- vastuun jakautumisesta taloyhtiön ja osakkeenomistajan välillä. Tämä Taloyhtiön vastuunjakotaulukko kertoo, miten huoneiston eri osien ja laitteiden kunnossapitovastuu tarkemmin jakautuu. Vastuunjako on havainnollistettu piirroksin ja selittävin tekstein.

Vastuunjakotaulukko on tarkoitettu kaikille taloyhtiön osakkaille ja asukkaille, hallituksen jäsenille, isännöitsijöille ja muille kiinteistön vastuuhenkilöille.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukon ovat yhteistyössä laatineet Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet ja insinöörit.



9 789516 852303

ISBN 978-951-685-230-3



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY** - REP LTD

Annankatu 24, 00100 Helsinki
Puhelin (09) 1667 6500 • Faksi (09) 648 745
foorumi@kiinkust.fi • www.kiinkust.fi

TALOYHTIÖN VASTUUN- JAKO- TAULUKKO



**KIINTEISTÖALAN
KUSTANNUS OY** - REP LTD

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, isännöitsijöille ja muille kiinteistön vastuuhenkilöille.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukko asettaa kunnossapitovastuille selvät rajat ja ehkäisee turhaa kiistelyä taloyhtiöissä. Suositeltavaa on, että Taloyhtiön vastuunjakotaulukko jaetaan osakkeenomistajille tai esitellään yhtiökokouksessa, jotta osakkeenomistajat tulevat tietoisiksi taulukosta ja sen noudattamisesta taloyhtiöissä. Johdonmukaisesti noudatettuna Taloyhtiön vastuunjakotaulukko edistää myös osakkaiden yhdenvertaisuutta.

Vastuunjakoa on havainnollistettu piirroksin, joissa yhtiön vastuulla olevat osat ja laitteet on merkitty ruskealla ja osakkaan vastuulla olevat sinisellä.

Taloyhtiön vastuunjakotaulukon ovat yhteistyössä laatineet Suomen Kiinteistöliiton ja Kiinteistöliitto Uusimaan lakimiehet ja insinöörit.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI (1599/2009) 4 LUKU. KUNNOSSAPITO

1 § Kunnossapitovastuun jako ja kunnossapito-oikeus

Yhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuu jaetaan osakkeenomistajien ja yhtiön kesken 2 ja 3 §:n säännösten mukaisesti, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin.

Yhtiökokous voi kuitenkin päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- tai uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta muuten taloudellisesti tarkoituksenmukainen eikä se loukkaa osakkeenomistajien yhden-

11. painos

© Suomen Kiinteistöliitto ry, Kiinteistöliitto Uusimaa ry ja Kiinteistöalan Kustannus Oy

ISBN 978-951-685-230-3

Tuotenumero 322

Painopaikka: PunaMusta Oy 2010

vertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä.

Kunnossapitotyötä suorittavan yhtiön tai osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että työssä noudatetaan hyvää rakennustapaa.

Vahingonkorvausvastuusta säädetään 24 luvussa.

2 § Yhtiön kunnossapitovastuu

Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle.

Yhtiön on pidettävä kunnossa osakehuoneistojen rakenteet ja eristeet. Yhtiö on lisäksi velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Yhtiö ei kuitenkaan vastaa osakehuoneistoissa olevista altaista. Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.

Edellä 2 momentissa tarkoitettu vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, ja huoneistojen sisäosien korjaamista ajankohdan perustasoon yhtiössä. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa siten kuin tässä laissa säädetään.

Yhtiön on pidettävä kunnossa rakennuksen ulkopinta myös sellaisen parvekkeen kohdalla, joka on osakkeenomistajan hallinnassa 1 luvun 3 §:n mukaisesti.

3 § Osakkeenomistajan kunnossapitovastuu

Osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa osakehuoneistonsa sisäosat.

Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoansa huolellisesti ja toteutettava kunnossapitotyönsä siten, että yhtiön vastuulla olevat kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osat eivät rikkoudu. Osakkeenomistaja ei

kuitenkaan ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä niiden käyttötarkoituksen mukaisesti.

JOHDANTO

1 Pääsääntö

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 ja 3 §:ssä säädetään kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkeenomistajan ja yhtiön välillä. Rakennuksen korjaaminen ja kunnossapito kuuluvat pääsääntöisesti omistajalle eli taloyhtiölle. Osakkeenomistajan vastuulle kuuluvat pääsääntöisesti hänen hallitsemansa osakehuoneiston sisäosat, lukuun ottamatta huoneistossa olevia rakenteita ja eristeitä ja yhtiön vastuulla olevia perusjärjestelmiä.

Yhtiö on velvollinen pitämään kunnossa lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Vastuu koskee sellaisia rakenteita, eristeitä ja perusjärjestelmiä, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen. Yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan teettämästä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka yhtiö on voinut valvoa.

Kun osakehuoneiston sisäosat vahingoittuvat yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakenteen vian, rakennuksen osan vian tai sen korjaamisen vuoksi, on yhtiön korjattava myös osakehuoneiston sisäosat, kuten kosteusvaurion korjaamisen yhteydessä kylpyhuoneen pinnoitteet ennalleen perustasoon (ns. ennalleensaattamisperiaate). Yhtiö ei kuitenkaan vastaa korjauksen yhteydessä niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat osakkaan tekemistä ns. sisustuksellisista lisäyksistä tai erikoisrakenteista. Yhtiön vastuu ulottuu siis ns. yhtiön perustasoon.

Yhtiön perustasona pidetään joko huoneistojen alkuperäistä, rakennuttajan toimesta toteutettua tasoa tai yhtiön toimesta myöhemmin toteutettua tasoa. Perustaso määräytyy siten aina yhtiön toimenpiteiden perusteella. Jos osakkeenomistajan toimesta on rakennusvaiheessa tai myöhemmin parannettu huoneiston tasoa, vastaa hän tasonparannusten aiheuttamista merkittävistä lisäkustannuksista.

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta ilman taloyhtiön suostumusta suorittaa yhtiön laskuun yhtiölle kuuluvia huoneistokohtaisia korjauksia. Työn teettäjänä yhtiöllä on oikeus määrätä suoritettavan korjauksen laajuus ja suorittaja. Yhtiön tulee kuitenkin noudattaa korjauksessa hyvää rakennustapaa. Yhtiön tulisi mahdollisuuksien mukaan tehdä korjaus yhteisymmärryksessä osakkeenomistajan kanssa.

2 Poikkeukset lain mukaisesta vastuunjaosta (yhtiöjärjestys ja sopimus)

Yhtiö voi päättää osakkeenomistajalle kuuluvan kunnossapitotyön suorittamisesta yhtiön kustannuksella, jos työ liittyy yhtiön kunnossapito- ja uudistustyöhön tai työ on yhtiön kannalta taloudellisesti tarkoituksenmukainen. Tällöin osakkeenomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti.

Yksittäisessä taloyhtiössä on voitu poiketa edellä esitetystä asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 ja 3 §:n vastuunjaosta siirtämällä yhtiön vastuulle kuuluvien rakenteiden, eristeiden ja järjestelmien kunnossapito- ja korjausvastuuta osakkeenomistajalle. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen vaatii 2/3 tai yhtiöjärjestyksen mukaisen suuremman määränemmistön annetuista äänistä ja kokouksessa edustettuina olevista osakkeista. Tällainen vastuunsiirto on voitu tehdä myös osakkeenomistajan ja yhtiön välisellä erillisellä sopimuksella.

3 Perusjärjestelmät

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n mukaan yhtiön kunnossapitovastuulla ovat lämmitys- sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset perusjärjestelmät. Säännöksen tarkoituksena on, että järjestelmä kokonaisuudessaan on yhtiön vastuulla. Siten myös huoneiston sisäpuoliset, perusjärjestelmään kuuluvat laitteet ovat lähtökohtaisesti yhtiön kunnossapitovastuulla ja huoneiston sisäpuoliset, perusjärjestelmään kuulumattomat laitteet taas osakkeenomistajan kunnossapitovastuulla. Osakkeenomistaja vastaa asennuksista ja laitteista siltä osin, kuin ne eivät ole välttämättömiä yhtiön perusjärjestelmien toiminnalle tai ovat normaalikäytössä kulumia osia.

Perusjärjestelmä-käsite kattaa säännöksessä mainittujen järjestelmien lisäksi muut niiden kaltaiset perusjärjestelmät. Perusjärjestelmiä ovat säännöksessä kuvattujen järjestelmien tavoin kaikki sellaiset asuinkiinteistössä tavanomai-

set järjestelmät, jotka ovat välttämättömiä tai tarpeellisia huoneiston käyttämiselle tarkoitukseensa tai perusteltuja huoneiston käyttäjien terveyden tai turvallisuuden kannalta. Perusjärjestelmiä ovat myös kaikki asuinkiinteistössä perustasona olevat tavanomaiset järjestelmät.

Eri taloyhtiöiden perusjärjestelmät saattavat poiketa toisistaan sen johdosta, että rakennukset ja huoneistot on rakennuttajan tai yhtiön toimesta varustettu eritasoisilla järjestelmillä. Yhtiön perusjärjestelmiä ovatkin lähtökohtaisesti kaikki yhtiössä perustasona oleva järjestelmät. Siten esimerkiksi uimaallaslaitteistot ovat perusjärjestelmiä sellaisessa yhtiössä, jossa ne on asennettu jo alun perin rakennuttajan toimesta tai myöhemmin yhtiön toimesta. Yhtiön perusjärjestelmien sisältö voi myös muuttua ajan kulumisen myötä.

4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt

Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajalla on oikeus tehdä huoneistossa kunnossapito- ja muutostöitä. Osakkeenomistajan tulee kuitenkin ilmoittaa kirjallisesti etukäteen hallitukselle tai isännöitsijälle sellaisesta työstä, joka voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkeenomistajan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan taikka yhtiön tai toisen osakkeenomistajan huoneiston käyttämiseen.

Ilmoitusvelvollisuus on laaja, ja sen ulkopuolelle jäävät lähinnä huoneiston maalaus- ja tapetointityyppiset työt. Pinnoitetyö, jonka yhteydessä puututaan esimerkiksi äänieristeisiin, on jo ilmoitusvelvollisuuden piirissä.

Ilmoituksessa on oltava sellaiset tiedot, että yhtiö tai toinen osakkeenomistaja, jonka huoneistoon työ vaikuttaa, voi niiden perusteella arvioida, noudatetaanko työssä hyvää rakennustapaa ja aiheuttaako työ mahdollisesti haittaa tai vahinkoa. Yhtiöllä ja toisella osakkeenomistajalla on ensisijaisesti oikeus asettaa työlle ehtoja, jos ne ovat tarpeen haitan tai vahingon välttämiseksi tai korvaamiseksi. Muutostyö voidaan myös kieltää, jos aiheutuvaa haittaa voidaan pitää kohtuuttomana.

Yhtiöllä on oikeus valvoa työtä, ja yhtiön on huolehdittava siitä, että valvonta on myös muiden osakkeenomistajien kannalta riittävällä tavalla järjestetty. Työtä suorittava osakkeenomistaja vastaa tarpeellisista ja kohtuullisista valvontakuluista.

Asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 2 §:n mukaan yhtiö vastaa myös sellaisesta osakkeenomistajan tekemästä tai teettämästä rakenteisiin, eristeisiin tai perusjärjestelmiin kohdistuvasta asennuksesta, jonka yhtiö on nimenomaisesti hyväksynyt vastuulleen tai joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa.

Asennus rinnastuu yhtiön toteuttamaan toimenpiteeseen muun muassa silloin, kun se on samanlainen kuin yhtiön toteuttama tai kun se muutoin vastaa esimerkiksi laadullisesti yhtiössä noudatettua ns. perustasoa. Siten esimerkiksi, jos osakkeenomistaja vaihtaa yhtiön perusjärjestelmään kuuluvan vesihanauksen tai wc-istuimen yhtiön tasoa heikompi- tai parempitasoiseksi, on osakkeenomistaja velvollinen tarvittaessa korjaamaan tai uusimaan vaihtamansa hanauksen tai wc-istuimen.

Työtä suorittava osakkeenomistaja vastaa lähtökohtaisesti siitä, että työ suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti ja aiheuttamatta haittaa tai vahinkoa. (Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta ks. luku 5.)

5 Vahingonkorvausvastuu

Osakkeenomistajan vahingonkorvausvastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 24 luvun 2 §:ssä. Säännöksen perusteella osakkeenomistaja vastaa mm. vastoin hyvää rakennustapaa toteutetun kunnossapito- ja muutostyön yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheuttamista vahingoista. Osakkeenomistajan onkin huolehdittava siitä, että kunnossapito- tai muutostyö suunnitellaan, toteutetaan ja valvotaan siten, ettei työstä aiheudu vahinkoa. Jos osakkeenomistaja teettää työn ulkopuolisella taholla, kuten itsenäisellä urakoitsijalla, tulee hänen huolehtia siitä, että tämä noudattaa hyvää rakennustapaa.

Jos myöhemmin ilmenee, ettei työssä ole noudatettu hyvää rakennustapaa ja tästä aiheutuu vahinkoa, on osakkeenomistaja vastuussa vahingoista, ellei hän voi osoittaa menetelleensä huolellisesti muun muassa urakoitsijaa valitessaan sekä muutoinkin kunnossapito- tai muutostyön suunnitteluun, toteutukseen ja valvontaan liittyen.

Vaikka virheellisen ja vahinkoa aiheuttavan kunnossapito- tai muutostyön suorittaneen osakkeenomistajan voitaisiin todeta menetelleen huolimattomasti, ei vahingonkorvausvastuu kuitenkaan siirry osakkeen uudelle omistajalle. Yhtiön ja osakkeen uuden omistajan välillä vastuukysymyksiä arvioidaan asunto-osakeyhtiölain 4 luvun säännösten perusteella. Osakkeen aikaisemman omistajan vahingonkorvausvastuu vanhenee kolmen vuoden kuluessa ajankohdasta, jolloin vahinko ilmeni ja jolloin yhtiöllä oli tiedossa työstä vastuussa oleva osakkeenomistaja. Jos kunnossapito- tai muutostyön suorittamisesta on kulunut yli kymmenen vuotta, on vastuu vanhentunut.

6 Vuokrattu huoneisto

Osakkaan vastuu yhtiön nähden: Osakkeenomistaja vastaa huoneiston korjauksista tämän vastuunjakotaulukon mukaisesti silloinkin, kun hän on vuokrannut huoneistonsa. Osakkeenomistaja ei kuitenkaan vastaa vahingoista, jotka vuokralainen huolimattomuudellaan tai laiminlyönnillään aiheuttaa yhtiön vastuulle kuuluville rakennuksen osille, ellei osakkeenomistaja ole itse ollut huolimaton tai laiminlyönyt velvoitteitaan. Taloyhtiölle aiheuttamistaan vahingoista vuokralainen vastaa vahingonkorvauslain nojalla.

Osakkaan ja hänen vuokralaisensa keskinäinen vastuunjako: Vuokrasopimusta tehdessään vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia huoneiston kunnossapitovastuuseen liittyvistä kysymyksistä. Ellei vuokrasopimukseen oteta kunnossapitovastuun jakoa koskevia määräyksiä, vastaa vuokranantaja siitä, että huoneisto on vuokrasuhteen kestäessä tavanomaisessa kunnossa.

7 Vakuutukset

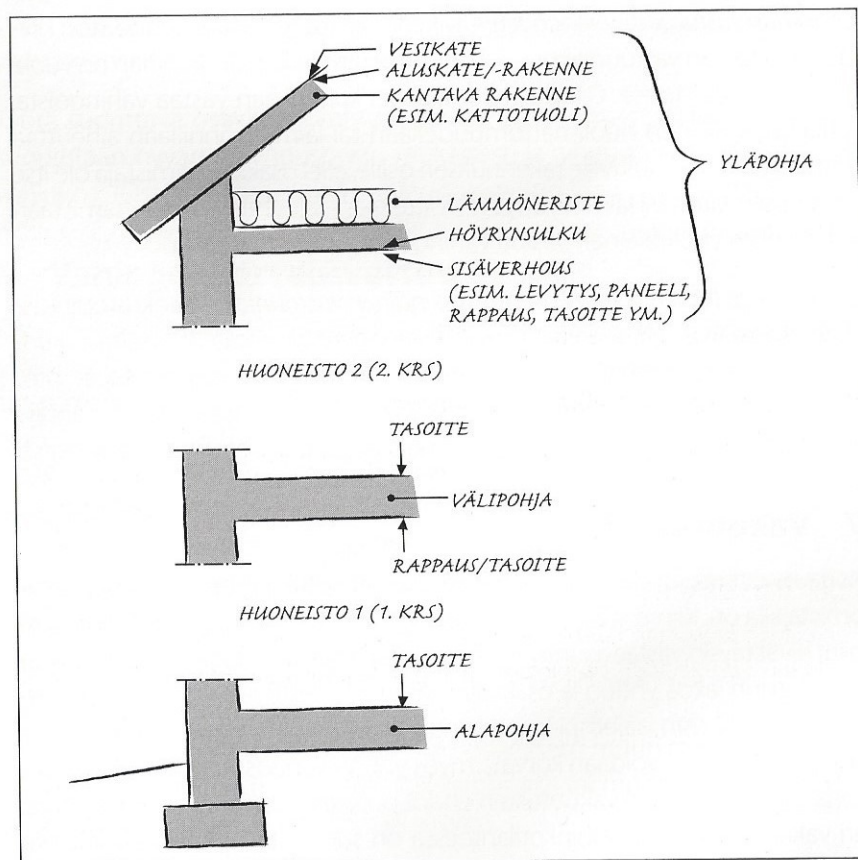
Korjausvastuuseen ei vaikuta se, minkälaisia vakuutuksia yhtiöllä tai osakkeenomistajalla on. Kiinteistön täysarvovakuutuksen ja kotivakuutuksen korvauspiirit eivät täysin vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaista korjaus- ja kunnossapitovastuun jakoa yhtiön ja osakkaan välillä. Kiinteistövakuutuksen korvauspiiri on eräiltä osin laajempi kuin asunto-osakeyhtiön korjausvastuun piiri, ja kotivakuutuksesta voidaan korvata myös yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvia osia. Molempien vakuutusten ehdot poikkeavat joiltakin osin toisistaan eri vakuutusyhtiöissä. Vahinkotilanteessa on suositeltavaa selvittää, korvaako yhtiön tai osakkeenomistajan vakuutus vahingon, ja käyttää vakuutusta.

1 RAKENTEET

1.1 Vesikatto

Rakennuksen ulkovaippaan kuuluva osa, jonka tehtävänä on estää sadeveden ja lumen pääsy rakennuksen sisään. Vesikaton muodostavat katekerros ja alusrakenteet. Kate voi olla esimerkiksi peltiä, tiiltä, bitumihuopaa tai kuitusementtilevyä. Alusrakenteita ovat kate tukevat rakennusosat, kuten esimerkiksi kattotuolit, ruoteet ja ruodelaudat.

YHTIÖ



Rakennuksen vesikatto sekä ylä-, ala- ja välipohjat.

1.2 Lattiat ja sisäkatot (ylä-, ala- ja välipohja)

YHTIÖ

Yläpohja. Ylimmän kerroksen kattorakenne, jonka tehtävänä on estää lämmön karkaaminen rakennuksesta yläkautta. Yläpohjaan kuuluvat kantava laatta tai kantavat palkit sekä lämpöeristeet ja höyrinsulku. Yläpohjan alapinnan pinnoitekerros voi olla esimerkiksi rappaus, ruiskutasoitetta tai rakennuslevyä. Pinnoitekerroksen kunnossapito kuuluu osakkaalle. Rakenteen ja pinnoitteen rajapinta määräytyy rakennusluvan myöntämisaikakohdan mukaisen rakennustavan ja rakennusmääräysten mukaan.

Välipohja. Huoneistojen välissä oleva vaakarakenne.

Alapohja. Rakennuksen alimman kerroksen lattiarakenne. Alapohjaan kuuluvat ne lämpöeristeet, jotka estävät kylmän pääsyn rakennukseen alakautta.

Lattiapäällyste, esimerkiksi muovimatto, parketti tai klinkkerilaatta, on pinnoite, jonka kunnossapitovastuu kuuluu osakkaalle. Ks. myös yhtiön ennalleensaattamisvelvoite (Johdanto 1 Pääsääntö).

1.3 Ulkoseinä, sisäseinät, pilarit ja palkit

YHTIÖ

1.4 Painumat ja halkeamat rakenteissa

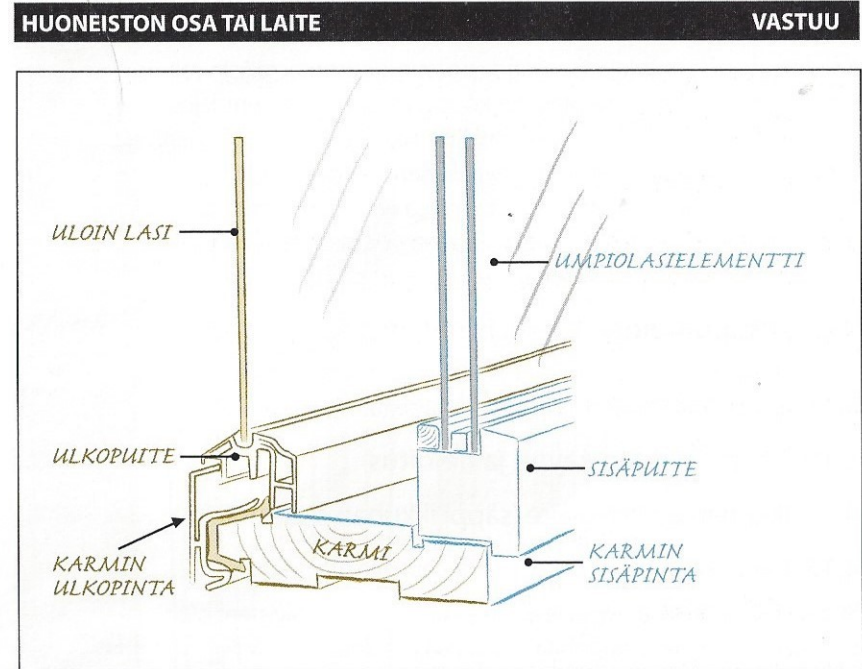
YHTIÖ

Painumat ja halkeamat rakenteissa kuuluvat rakenteellisina vikoina yhtiön vastuulle. Rakenteiden ja pinnoitteiden hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja.

1.5 Parvekkeet

Parvekkeet katsotaan lähtökohtaisesti osakashallintaan kuuluviksi tiloiksi. Parvekkeiden sisäpintojen (lattia sekä parvekekaiteen ja -seinämän sisäpuoli) pinnoitemateriaalin kunnossapitovastuu on osakkaalla. Julkisivupinnat (parvekekaiteiden ja -seinämien ulkopinnat, ulkoseinät, takaseinät ja sivuseinät) sekä parvekkeen kantavat rakenteet ovat tässäkin tapauksessa yhtiön kunnossapitovastuulla. Lattian vedeneriste on yhtiön vastuulla.

HUONEISTON OSA TAI LAITE	VASTUU
3.7 Ovensuljin (ovipumppu) (osakashallinnassa olevassa tilassa tai huoneiston sisäpuolella)	OSAKAS
3.8 Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkopuolinen)	YHTIÖ
3.9 Ovikello (mekaaninen) (sähköinen ovikello, ks. 8.15 Sähkötekniset järjestelmät)	YHTIÖ
3.10 Ovisilmä (osakkaan tai asukkaan asentama)	OSAKAS
3.11 Automaattiulko-ovi (esim. nosto-, pyörö- tai liukuovi)	OSAKAS
- huoneiston sisäpuoliset laitteistot	YHTIÖ
- huoneiston ulkopuoliset laitteistot	OSAKAS
4 IKKUNAT	
4.1 Ulkopuite ja karmi	YHTIÖ
Ikkunan ulkopuitteella tarkoitetaan kokonaisuutta, joka muodostuu ikkunan uloimmasta lasista ja lasia tukevasta kehysrakenteesta. Ulkopuitteen vanhetessa syntyy vaurioita ulkopinnan maalikerrokseen, lasikittauksiin, lasilistoihin, saranoihin ja ikkunasalpuihin sekä huolto- maalausten laiminlyönnin seurauksena lahovikoja puitteen puuosiin. Ulkopuite on rakennuksen ulkovaipan osa, jonka kunnossapidosta huolehtii yhtiö. Karmi on se ikkunan osa, johon ikkunapuitteet on sara-noitu kiinni. Karmi on rakenteeltaan leveää lankkua, jonka ulkoreu- na on ulkoilmaa vasten ja sisäreuna huonetilaan päin. Yhtiö huolehtii siitä, että ulkoilmaan päin oleva pinta pysyy kunnossa.	
4.2 Sisäpuite ja välipuite	OSAKAS
Ikkunan sisäpuite on vastaavasti sisimmästä lasista ja sen kehuksesta muodostuva avettava saranoiden varassa liikkuva osa. Ulkoa tule- van kosteuden aiheuttamat lahoviat ovat yhtiön vastuulla.	
4.3 Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	YHTIÖ



Puualumiini-ikkuna, jossa alumiiniverhoiltu karmi ja täysalumiininen ulkopuite.

- 4.4 Ikkunoiden sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolen ja väljen maalaus
- 4.5 Ikkunan ulkolasi
- 4.6 Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava umpiolasielementti)
- 4.7 Tuuletusluukku
- 4.8 Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti

Näissä ikkunoissa elementin ulkolasi on suoraan ulkoilmaa vasten ja säärasitukset kohdistuvat suoraan lasielementtiin.

Kaksinkertainen umpiolasi on kahdesta lasiruudusta metallisin välistoin ja elastisin kiinnitysmassoin koottu ilmatiivis elementti, jossa lasipintojen etäisyys toisistaan on noin 10 mm. Kolminkertainen umpiolasi on rakenteeltaan vastaavanlainen. Pientalojen ikkunoissa ja myymälähuoneistojen näyteikkunoissa umpiolasielementit on asennettu kiinni suoraan karmirakenteeseen. Elementtien ilmatiivyyden pettäessä joudutaan vaihtamaan koko umpiolasikokonaisuus.

4.9 Ulkopuitteiden käynti ja heloitus

Heloituksella tarkoitetaan saranoita, ikkunalukkoja (= kahva), pitkiäsalpoja ja puitteiden välisiä kytkinlaitteita.

4.10 Sisäpuitteiden käynti ja heloitus

4.11 Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)

4.12 Parvekeoven ja ikkunanpuitteiden tiivistyst

Yksi- ja kaksilehtisissä ovissa ja ikkunoissa sisäpuolen tiivistykset ovat osakkaan vastuulla. Ulkopuolta ei yleensä tiivistetä.

4.13 Parvekelasit, markiisit yms. rakenteet

Kunnossapitovastuu osakkeenomistajan toimesta asennetuista rakenteista on lähtökohtaisesti osakkeenomistajalla. Asentaminen vaatii taloyhtiön luvan.

Vastuu osakkeenomistajan asentamista parvekelaseista yms. rakenteista suositellaan kirjattavaksi yhtiöjärjestykseen.

4.14 Sälekaihtimet

5 KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET

5.1 Kaapistot ja komerot

5.2 Ikkunalauta ja näyteikkunataso

5.3 Ikkunaverhotanko ja verholauta

5.4 Saunan lauteet

5.5 Takka ja uunit

YHTIÖ

OSAKAS

OSAKAS

OSAKAS

YHTIÖ

OSAKAS

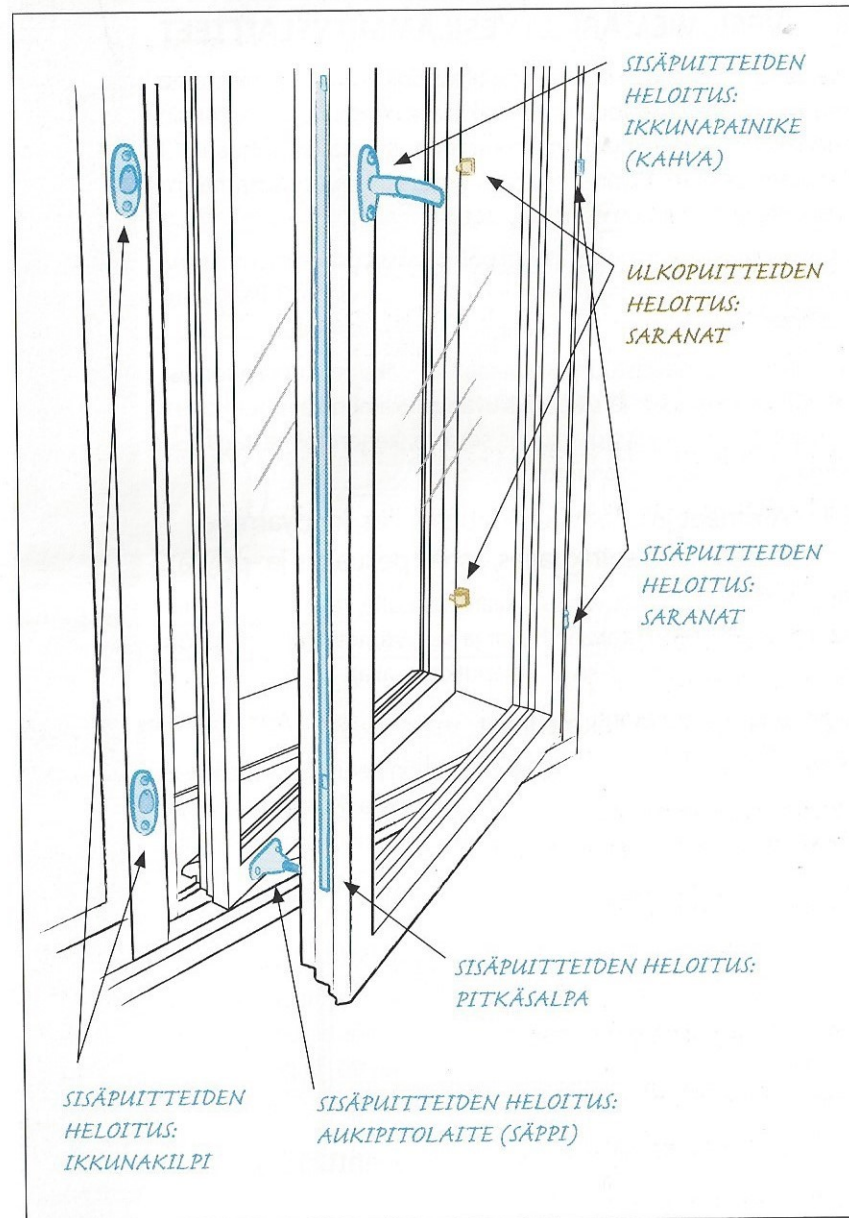
OSAKAS

OSAKAS

OSAKAS

OSAKAS

OSAKAS



Ikkunan heloitukset.

6 VESI-, VIEMÄRI- JA VESILÄMMITYSLAITTEET

Pääsääntöisesti vastuu huoneiston ulkopuolisista osista ja laitteista kuuluu yhtiölle ja sisäpuolisista osakkaalle. Yhtiö vastaa kuitenkin huoneiston sisäpuolellakin ns. perusjärjestelmistä (ks. Johdanto 3 Perusjärjestelmät). Huoneistoon rinnastetaan muut osakashallinnassa olevat tilat kuten esim. varastotilat.

Osakas vastaa yhtiön perustasosta poikkeavista osakasmuutoksena asentamista laitteista ja järjestelmistä. (Ks. Johdanto 1 Pääsääntö ja 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt.)

Liikehuoneistoissa vastuunjakoon saattaa lisäksi vaikuttaa huoneiston yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus, tilan alkuperäinen käyttötarkoitus sekä se, kenen toimesta järjestelmä tai sen osa on asennettu.

6.1 Ammeet ja altaat (käsiensuallas, kylpyamme, poreamme, suihkuallas, astianpesuallas ja -pöytä)

Ammeet ja altaat kuuluvat osakkaan vastuulle, myös rakenteisiin muuratut. Ammeen ja altaan hanat ja sekoittimet kuuluvat yhtiön vastuulle, samoin vesilukko ja lattiaputki (ks. alla).

6.2 Vesihanat ja sekoittimet

Osakkeenomistajan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat vesihanat ja sekoittimet ovat osakkaan vastuulla. (Ks. Johdanto 3 Perusjärjestelmät ja 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt.)

6.3 Kalustes sauna, höyrykaappi ja höyrysauna

6.4 Letkut ja liittämäputket sekä käsisuihkut

Letkut ja liittämäputket sekä käsisuihkut kaikkine osineen kuuluvat osakkaan vastuulle. Osakkaan vastuulla ovat myös bideesuihku sekä astianpesukoneen ja pyykinpesukoneen täyttö- ja poistoletkut liittämäosineen. Ks. myös 6.7 Pesukoneen liittäminen.

6.5 Venttiilit (patteri-, sulku- ja varoventtiilit)

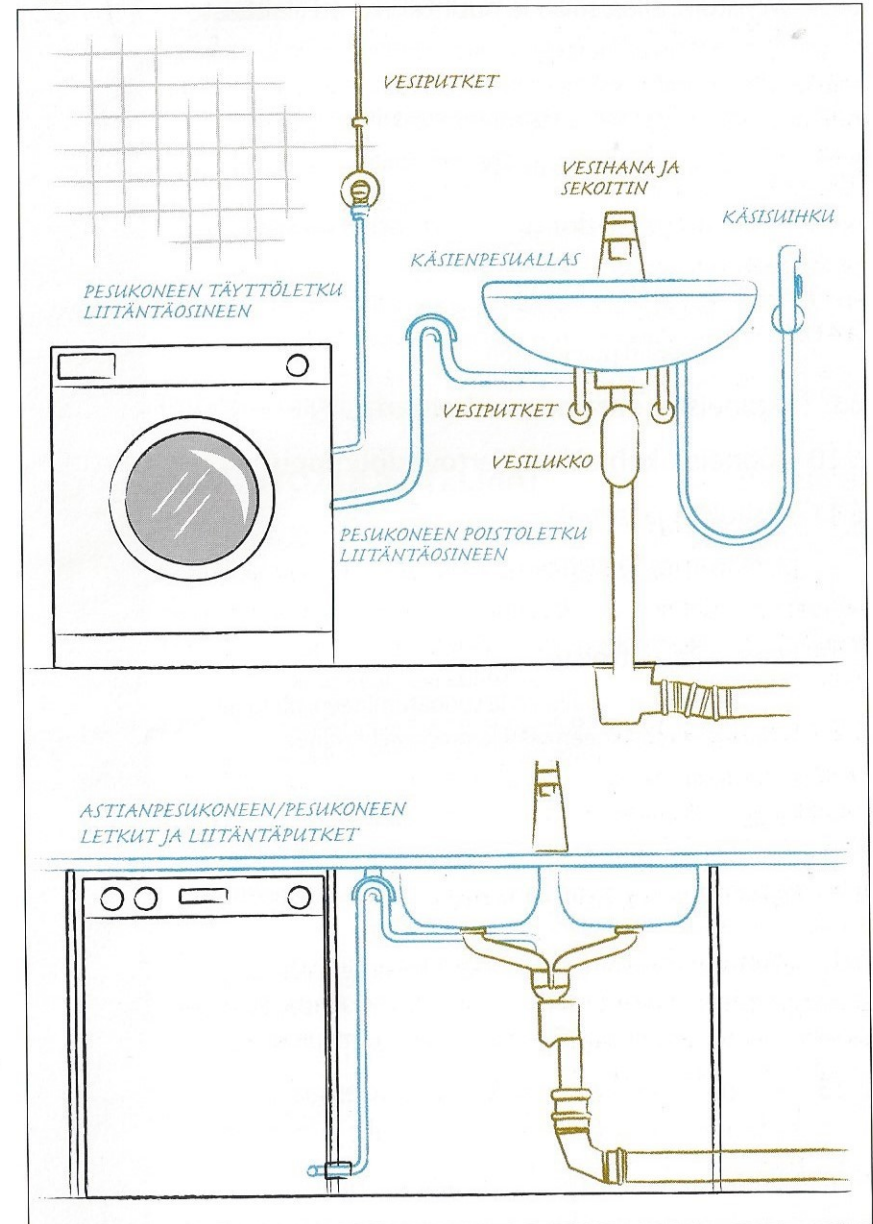
OSAKAS

YHTIÖ

OSAKAS

OSAKAS

YHTIÖ



Pesukoneiden tulo- ja poistoletkut suositellaan vaihdettavaksi 10 vuoden välein. Vaihtotyön suorittaa osakas.

6.6 Wc-istuin, allas, säiliö ja huuhteluventtiililaitteisto

Osakkeenomistajan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat laitteet ovat osakkaan vastuulla. (Ks. Johdanto 3 Perusjärjestelmät ja 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt.)

YHTIÖ

6.7 Pesukoneen liittäminen

OSAKAS

6.8 Putkistot ja johdot (vesi, viemäri ja lämpö)

YHTIÖ

- viemäritukos
- ilmoitusvelvollisuus tukoksesta
- tukoksen poistaminen

OSAKAS

YHTIÖ

6.9 Huoneistokohtainen vesimittari

YHTIÖ

6.10 Huoneistokohtainen kiertovesipumppu

YHTIÖ

6.11 Vesilukko ja lattiakaivot

- korjaus ja uusiminen
- puhdistus

YHTIÖ

OSAKAS

6.12 Uima-allaslaitteisto

- laitteisto pumppuineen ja suodattimineen, pinta- ja pohjaventtiileineen sekä lämmönvaihtimineen
- putkisto

YHTIÖ

YHTIÖ

Uima-allaslaitteisto vesijohtoineen on perusjärjestelmä silloin, kun se vastaa yhtiön perustasoa eli on joko alkuperäinen, rakennuttajan toimesta asennettu tai myöhemmin yhtiön toimesta asennettu. (Ks. Johdanto 1 Pääsääntö ja 3 Perusjärjestelmät.)

Osakkeenomistajan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat järjestelmät ovat osakkaan vastuulla. (Ks. Johdanto 1 Pääsääntö ja 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt.)

6.13 Lämminvesivaraaja (kokonaisuudessaan: sähkölaitteet, vesilaitteet, venttiilit ja putkisto)

YHTIÖ

6.14 Vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys ja kuivauspatteri = "rättipatteri")

YHTIÖ

6.15 Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin

YHTIÖ

- hälytyslaitteet ks. 8.14

6.16 Ilmalämpöpumppu (yhtiön asentamana)

YHTIÖ

Alkuperäisenä tai myöhemmin yhtiön toimesta asennettuna ilmalämpöpumppu on yhtiön perusjärjestelmä (ks. Johdanto 3 Perusjärjestelmät ja 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt).

Osakkeenomistajan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat laitteet ovat osakkaan vastuulla (ks. Johdanto 3 Perusjärjestelmät ja 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt).

6.17 Maalämpöpumppu

YHTIÖ

7 ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT

Pääsääntöisesti vastuu huoneiston ulkopuolisista osista ja laitteista kuuluu yhtiölle ja sisäpuolisista osakkaalle. Yhtiö vastaa kuitenkin huoneiston sisäpuolellakin ns. perusjärjestelmistä (ks. Johdanto 3 Perusjärjestelmät). Huoneistoon rinnastetaan muut osakashallinnassa olevat tilat, kuten esimerkiksi varastotilat.

Osakas vastaa yhtiön perustasosta poikkeavista osakasmuutoksena asentamistaan laitteista ja järjestelmistä. (Ks. Johdanto 1 Pääsääntö ja 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt.)

Liikehuoneistoissa vastuunjakoon saattaa lisäksi vaikuttaa huoneiston yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus, tilan alkuperäinen käyttötarkoitus sekä se, kenen toimesta järjestelmä tai sen osa on asennettu.

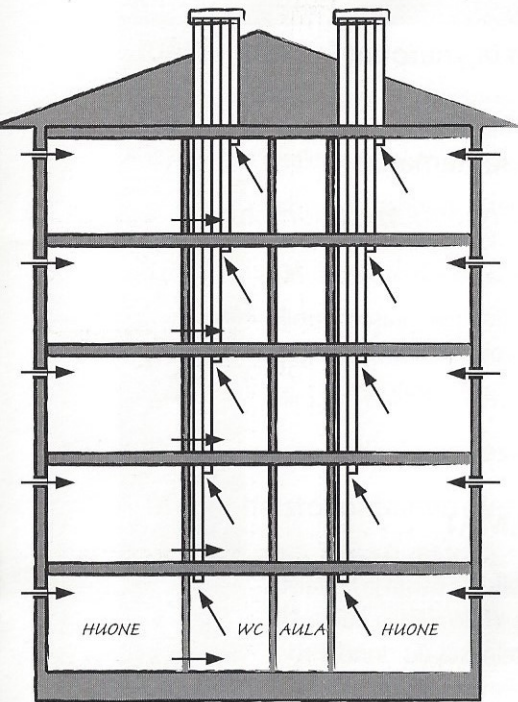
Ks. kuvat venttiileistä ja ilmanvaihtojärjestelmistä s. 22–23.

7.1 PAINOVOIMAINEN ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ**7.1.1 Raitisilmaventtiili**

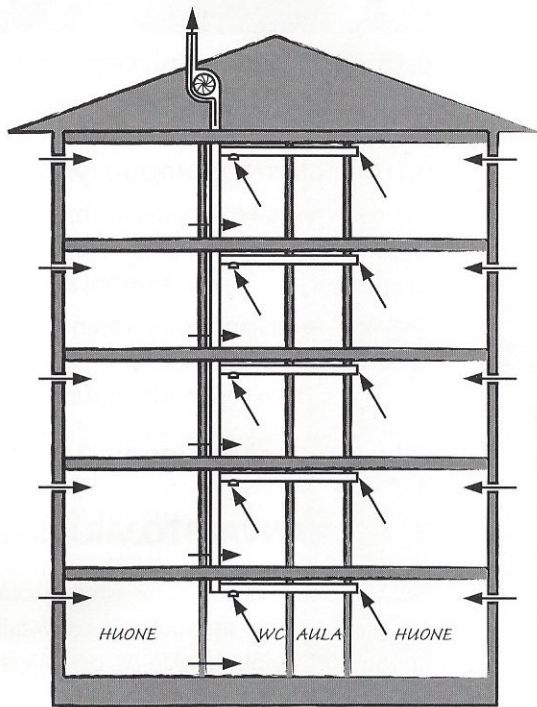
- korjaus ja uusiminen, ulko- ja sisäpuoliset osat
- puhdistus, sisäpuoliset osat

YHTIÖ

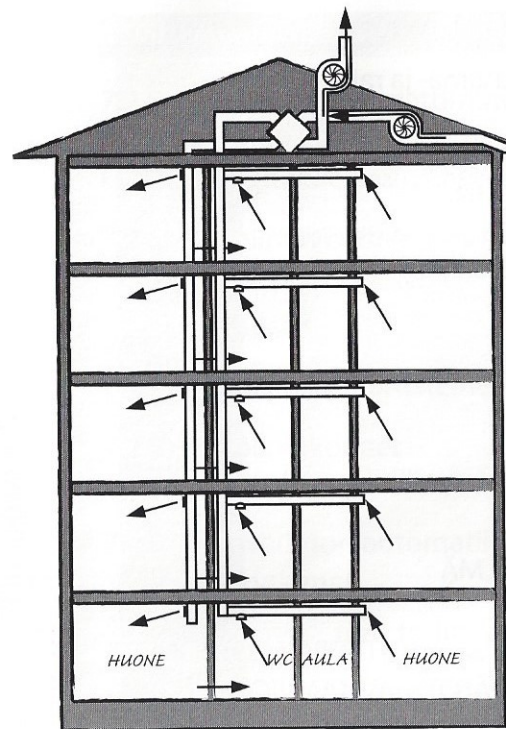
OSAKAS



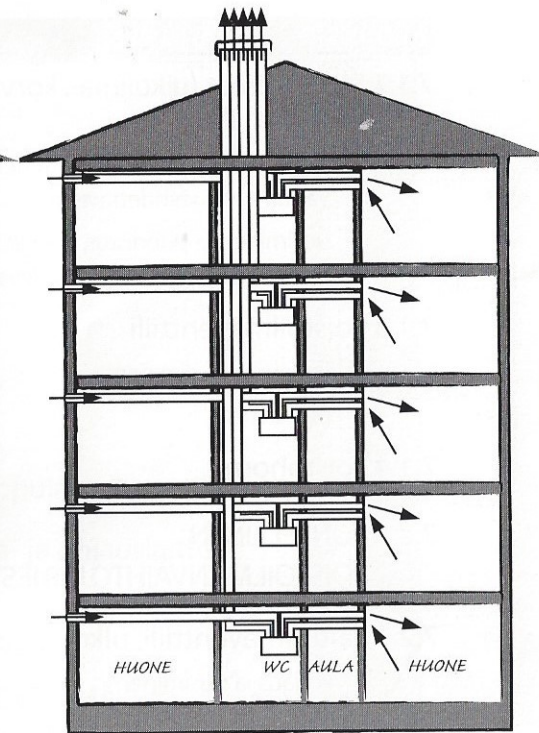
7.1 PAINOVOIMAINEN
ILMANVAIHTO



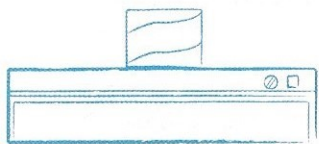
7.2 KONEELLINEN
POISTOILMANVAIHTO



7.3 KONEELLINEN TULO- JA
POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ,
KESKITETTY



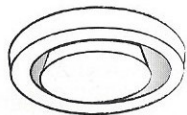
7.3 KONEELLINEN TULO- JA
POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ,
HAJAUTETTU



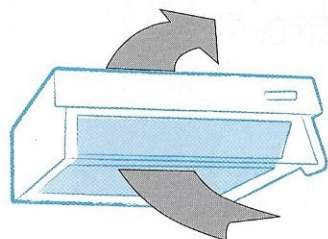
LIESTIUULETTIMESSA ON
PUHALLIN, JOKA PUHALTAA
KÄRYT POISTOKANAVAAN.



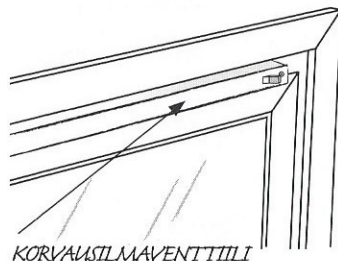
TYYPILLINEN
PAINOVOIMAINEN
ILMANVAIHDON
VENTTIILI



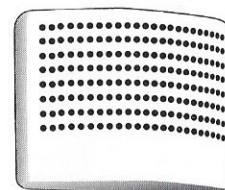
KONEELLINEN
POISTOILMAVENTTIILI



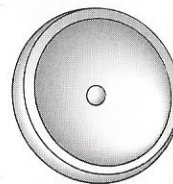
KIERRÄTTÄVÄ LIESTIUULETTIN
SUODATTAÄ LÄHINNÄ RASVAN-
KÄRYT JA PALAUTTAA ILMAN
HUONETILAAN.



KORVAUSILMAVENTTIILI

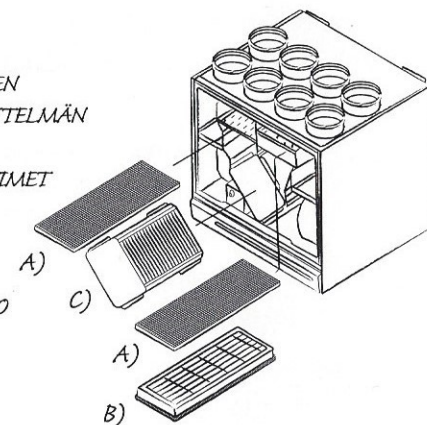


TULOILMAVENTTIILEJÄ



HUONEISTOKOHTAISEN
ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄN
ILMANVAIHTOKONE

- A) KARKEASUODATTIMET
- B) MAHDOLLINEN
HIENOSUODATIN
- C) LÄMMÖN
TALTEENOTTOKENNO

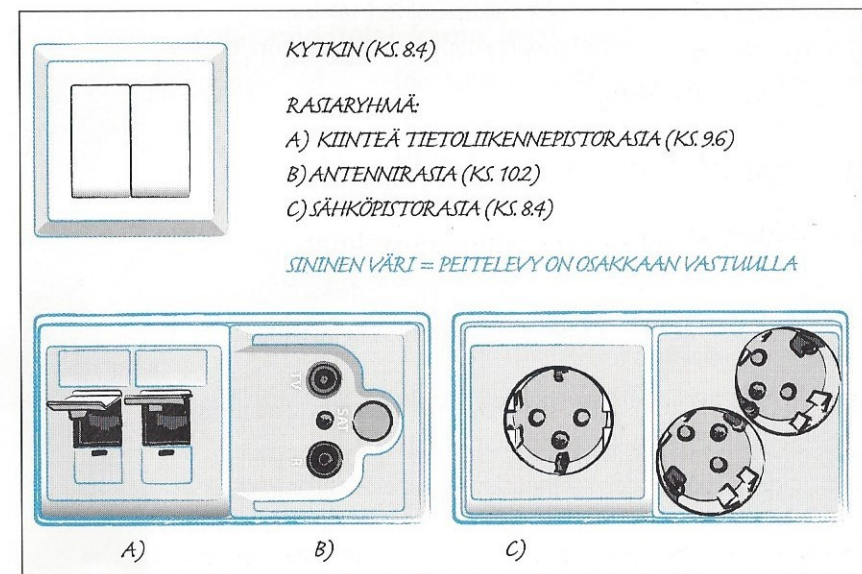


HUONEISTON OSA TAI LAITE	VASTUU
7.1.2 Suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)	
– uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	OSAKAS
– uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	YHTIÖ
7.1.3 Poistoilmaventtiili	
– korjaus ja uusiminen	YHTIÖ
– puhdistus	OSAKAS
7.1.4 Poistohormi	YHTIÖ
7.2 KONEELLINEN POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ	
7.2.1 Raitisilmaventtiili, ulko- ja sisäpuoliset osat	
– korjaus ja uusiminen	YHTIÖ
7.2.2 Suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)	
– uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	OSAKAS
– uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	YHTIÖ
7.2.3 Liesikuvun rasvasuodatin	
– metalliset	
– uusiminen	YHTIÖ
– puhdistus	OSAKAS
– muut, esim. kankaiset	
– uusiminen ja puhdistus	OSAKAS
7.2.4 Liesikupu	
Liesikupu on poistokanavaan kytketty laite ilman puhallinta.	
– laite	YHTIÖ
– valo ja valokytkin	OSAKAS

HUONEISTON OSA TAI LAITE	VASTUU
7.2.5 Liesituuletin suodattimiseen	OSAKAS
Liesituuletin on varustettu puhaltimella, kun taas liesikupu on poistokanavaan kytketty laite ilman puhallinta.	
7.2.6 Poistoilmaventtiili	
– korjaus ja uusiminen	YHTIÖ
– puhdistus	OSAKAS
7.2.7 Poistokanava varusteineen	YHTIÖ
7.2.8 Poistoilmakoneet (mm. poistopuhallin ja huippuimuri)	YHTIÖ
7.2.9 Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	YHTIÖ
7.3 KONEELLINEN TULO- JA POISTOILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄ	
7.3.1 Tuloilmaventtiili	YHTIÖ
7.3.2 Suodattimet (ulkoilma-, korvausilma- ja raitisilmaventtiili)	
– uusiminen ja puhdistus, huoneiston sisäpuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	OSAKAS
– uusiminen ja puhdistus, huoneiston ulkopuolella sijaitsevat tai sieltä vaihdettavissa olevat osat	YHTIÖ
7.3.3 Liesikuvun rasvasuodatin	
– metalliset	
– uusiminen	YHTIÖ
– puhdistus	OSAKAS
– muut, esim. kankaiset	
– uusiminen ja puhdistus	OSAKAS

HUONEISTON OSA TAI LAITE	VASTUU
7.3.4 Liesikupu	
Liesikupu on poistokanavaan kytketty laite ilman puhallinta.	
- laite	YHTIÖ
- valo ja valokytkin	OSAKAS
7.3.5 Liesituuletin suodattimiseen	OSAKAS
Liesituuletin on varustettu puhaltimella, kun taas liesikupu on poistokanavaan kytketty laite ilman puhallinta.	
7.3.6 Poistoilmaventtiili	
- korjaus ja uusiminen	YHTIÖ
- puhdistus	OSAKAS
7.3.7 Tulo- ja poistokanavat varusteineen	YHTIÖ
7.3.8 Tulo- ja poistoilmakoneet, mm. poistopuhallin ja huippuimuri	YHTIÖ
7.3.9 Lämmön talteenotto-, tuloilman lämmitys- ja tuloilman jäähdytyspatterit (ks. kuva s. 23)	YHTIÖ
7.3.10 Ilmanvaihdon automaattikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	YHTIÖ
8 SÄHKÖTEKNISET JÄRJESTELMÄT	
8.1 Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	YHTIÖ
8.2 Ryhmäkeskus / jakokeskus (= "sulaketaulu")	YHTIÖ
8.3 Sähkömittari (sähkönmyyjä)	SÄHKÖN-MYYJÄ
Tässä yhteydessä sähkömittarilla tarkoitetaan energiamittaria eli ns. kWh-mittaria, joka on sähkölaskutuksen perusteena. Ostosopimus tehdään osakkaan ja sähkönmyyjän kesken, jolloin sähkömittari on sähkönmyyjän omaisuutta ja sähkönmyyjä myös vastaa sen kunnossapidosta.	

HUONEISTON OSA TAI LAITE	VASTUU
8.4 Kytkin (= "katkaisija") ja sähköpistorasia	YHTIÖ
Kytkin ja sähköpistorasia ovat osa perusjärjestelmää ja siten yhtiön vastuulla. Kytkimen ja rasian peitelevy on osakkaan vastuulla.	
8.5 Autonlämmityspistorasia varusteineen	YHTIÖ
Varusteet käsittävät jalustan, pylvään ja kotelon lukitus-, ohjaus- ja turvalaitteineen.	
8.6 Sulake, loisteputki, lamppu, led, kuituvalo	OSAKAS
8.7 Kiinteä valaisin	OSAKAS
8.8 Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (mm. kattosäteily- ja lattialämmitys sekä sähköpatterit)	YHTIÖ
8.9 Kodinkoneet (jääkaappi, pakastin, liesi, liesitaso, uuni, pesukone, pyykinkuivauskaappi ym.)	OSAKAS



Kytkin ja rasiaryhmä.

8.10 Kylmiö jäähdytyslaitteineen

Kylmiö laitteineen on perusjärjestelmä silloin, kun se vastaa yhtiön perustasoa eli on joko alkuperäinen, rakennuttajan toimesta asennettu tai myöhemmin yhtiön toimesta asennettu (ks. Johdanto 1 Pääsääntö ja 3 Perusjärjestelmät).

Osakkeenomistajan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat järjestelmät ovat osakkaan vastuulla (ks. Johdanto 1 Pääsääntö 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt).

8.11 Lämminvesivaraaja (kokonaisuudessaan)

8.12 Saunan kiuas ja ohjauskeskus

8.13 Keskuspölynimuri

- huoneiston sisäpuolinen letku ja pölysäiliö
- keskusyksikkö ja putkistot
- huoneiston ulkopuoliset osat

Keskuspölynimurijärjestelmä on perusjärjestelmä silloin, kun se vastaa yhtiön perustasoa eli on joko alkuperäinen, rakennuttajan toimesta asennettu tai myöhemmin yhtiön toimesta asennettu (ks. Johdanto 1 Pääsääntö ja 3 Perusjärjestelmät).

Osakkeenomistajan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat järjestelmät ovat osakkaan vastuulla (ks. Johdanto 1 Pääsääntö 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt).

8.14 Turva-, huolto- ja ilmoitinjärjestelmät

Vastuu yhtiön asennuttamasta tai vastuulleen hyväksymästä järjestelmästä on yhtiöllä. Vastuu osakkaan jälkiasennuttamasta järjestelmästä on osakkaalla.

- poistumistie- ja turvavalojärjestelmä
 - paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä
- 1.2.2009 jälkeen rakennusluvan saaneilla asuinrakennuksilla tulee olla sähköverkkoon kytketty palovaroitin. Tällainen palovaroitinjärjestelmä katsotaan perusjärjestelmäksi, jonka kunnossapito kuuluu yhtiölle. Vrt. 12.2 Palovaroitin.

YHTIÖ

YHTIÖ

OSAKAS

OSAKAS

YHTIÖ

YHTIÖ

YHTIÖ

YHTIÖ

(Huoneistokohtainen paristokäyttöinen palovaroitin on osakkaan vastuulla.)

- talotekniset hälytysjärjestelmät (esim. lvi-hälytykset)

8.15 Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)

- ovipuhelimen sisäpuoliset osat (luuri, johto ja laite)

Yllä mainitut järjestelmät ovat *perusjärjestelmiä* silloin, kun ne vastaavat yhtiön perustasoa eli ovat joko alkuperäisiä, rakennuttajan toimesta asennettuja tai myöhemmin yhtiön toimesta asennettuja (ks. Johdanto 1 Pääsääntö ja 3 Perusjärjestelmät).

Osakkeenomistajan toimesta asennetut, yhtiön perustasosta poikkeavat järjestelmät ovat osakkaan vastuulla (ks. Johdanto 1 Pääsääntö 4 Osakkeenomistajan kunnossapito- ja muutostyöt).

9 TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT

9.1 Talojakamo / puhelinjakamo

9.2 Huoneistojakamo (telejakamo, it-jakamo)

9.3 Puhelinverkko

9.4 Yleiskaapelointi

9.5 Valokuituverkko

9.6 Kiinteät tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat

On mahdollista, että vain yksi rasia on kytketty. Mikäli osakas tällöin haluaa kytkeä useamman rasian käyttöön, vastaa osakas kytkentäkuluista.

Rasia on yhtiön vastuulla ja peitelevy osakkaan vastuulla.

YHTIÖ

YHTIÖ

OSAKAS

YHTIÖ

YHTIÖ

YHTIÖ

YHTIÖ

YHTIÖ

YHTIÖ

10 ANTENNIJÄRJESTELMÄT**10.1 Yhteisantennilaitteet**

YHTIÖ

10.2 Antennirasia

YHTIÖ

Rasian peitelevy on osakkaan vastuulla.

11 KAASULAITTEET**11.1 Kaasuputket**

YHTIÖ

11.2 KaasumittariKAASU-
LAITOS

Ostosopimus tehdään osakkaan ja kaasunmyyjän kesken. Kaasumittari on kaasunmyyjän omaisuutta, ja kaasunmyyjä vastaa sen kunnossapidosta.

12 MUUT LAITTEET JA LAITTEISTOT**12.1 Postilaatikko**

YHTIÖ

12.2 Palontorjunta

- palovaroitin
- vrt. 8.14 Palovaroitinjärjestelmä
- palopostit
- hana
- letkut, muut

OSAKAS

YHTIÖ

YHTIÖ

YHTIÖ

Huoneiston sisäpuolella vastuu letkuista on osakkaalla. Suositellaan, että yhtiö järjestää huollon ja kunnossapidon paloturvallisuussyistä.

- käsisammuttimet
- huoneiston ulkopuoliset
- huoneiston sisäpuoliset
- sprinklerlaitteet

YHTIÖ

OSAKAS

YHTIÖ

12.3 Jätehuolto

- jätepuristin, jäteastia
- yhteinen
- osakkaan oma

YHTIÖ

OSAKAS

12.4 Yhtenäiset nimikilvet ja opasteet (yleisissä tiloissa)

YHTIÖ

12.5 Kylmähuoneet ja varastot

- rakenteet
- laitteisto

YHTIÖ

YHTIÖ

13 OSAKKEENOMISTAJAN RAJATTU PIHA-ALUE**13.1 Nurmikko tms.**

OSAKAS

13.2 Vähäiset istutukset

OSAKAS

13.3 Puut

YHTIÖ

13.4 Raja-aita

YHTIÖ

13.5 Pihavarasto ja -katos

YHTIÖ

13.6 Pihavalaisin (osakkaan asentama)

OSAKAS

13.7 Terassi

YHTIÖ

Kunnossapitovastuu osakkeenomistajan toimesta asennetusta terassista on lähtökohtaisesti osakkeenomistajalla.