

# Kunnossapitovastuunjako taloyhtiössä ja uusi vastuunjakotaulukko

Mia Pujals

Vanhempi lakimies, varatuomari

Kiinteistöliitto Uusimaa

# Kunnossapitovastuunjako taloyhtiössä

- Asunto-osakeyhtiölaki määrittää vastuunjaon (AOYL 4 luku) yhtiön ja osakkeenomistajan välillä
- Lakia sovelletaan, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin
  - Kunnossapitovastuumääräyksen ottaminen yhtiöjärjestykseen vaatii lähtökohtaisesti 2/3 enemmistön yhtiökokouksessa
  - Yhdenvertaisuus – suostumukset
- Yhtiökokouspäätös tai sopimus vastuunjaosta sitoo vain osapuoliaan
- Kunnossapitovastuu tarkoittaa velvoitetta korjata tai uudistaa kohde kustannuksellaan

# Yhtiön vastuu (4:2)

- Osakehuoneistojen **rakenteet** ja **eristeet** sekä lämmitys-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset **perusjärjestelmät**
  - Yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen tai osakkaan asennus, joka rinnastuu yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja jonka toteuttamista yhtiö on voinut valvoa
  - Huom! Osakkaan muutostyöt ovat osakkaan kunnossapitovastuulla
- Yhtiön on korjattava ne osakehuoneistojen sisäosat, jotka vahingoittuvat rakenteen tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvan rakennuksen muun osan vian tai sen korjaamisen vuoksi.
  - Ennalleen saattamisvelvollisuus perustasoon
- Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajalle

# Osakkaan vastuu (4:3)

- Osakehuoneiston sisäosat
  - Lattia-, seinä- ja kattopinnoitteet
  - Kiinteät kalusteet, altaat, ammeet
  - Huoneiston sisäpuoliset laitteet, jotka eivät perusjärjestelmän osia
- Osakkaan irtaimet esineet
  - Huonekalut, vaatteet jne.
- Osakkeenomistajan on hoidettava osakehuoneistoa huolellisesti
- Osakkeenomistajan on viivytyksettä ilmoitettava yhtiölle sellaisesta osakehuoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu yhtiölle.

# Vastuunjakotaulukko

- Vastuunjakotaulukkoja tarvitaan avaamaan ja selkiyttämään lain sanamuotoja ja sisältöä!
- Vastuunjakotaulukko on Kiinteistöliiton asiantuntijoiden tulkinta / näkemys lain mukaisesta vastuunjaosta
  - Vastuunjakotaulukosta poikkeaminen edellyttää yhtiöjärjestysmääräystä
- Vastuunjakotaulukon linjauksissa tavoitteena myös yhdenmukainen tulkinta alan järjestöjen ja lakimiesten kesken
- Ensimmäinen vastuunjakotaulukko 1977-1979: ”Korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden jakautuminen asunto-osakeyhtiössä”

# Uudet vastuunjakotaulukot

## Mikä muuttunut, mitä uutta ?

- Ilmanvaihdon suodatinten vaihtaminen – **yhtiö**
  - Ilmanvaihtojärjestelmä perusjärjestelmänä kokonaisuutena yhtiön kunnossapitovastuulla
  - Suodattimien vaihtaminen vaikuttaa olennaisesti ilmanvaihtojärjestelmän toimintaan ja asumisterveysolosuhteisiin
  - Usein jo vallitseva käytäntö taloyhtiössä
- Pesualtaan hajulukon puhdistus tukostilanteessa – **yhtiö**
  - Vesi- ja viemärijohtojärjestelmä perusjärjestelmänä yhtiön kunnossapitovastuulla
  - Yhtiön tulee huolehtia siitä, että rakennus on turvallinen ja asumiselle terveellinen
  - Osakkaalle voidaan asettaa vain kohtuullisia hoitovelvoitteita (vrt. siivous)
    - Hajulukon puhdistus edellyttää usein erikoistyykaluja
    - Hajulukon avaaminen ja osien takaisin kokoaminen hankalaa

# Mikä ei muuttunut ?

- **Osakas** vastaa edelleen mm.
  - Lattiakaivon puhdistamisesta (viemäritukoksen poistamisesta vastaa yhtiö)
  - Liesikuvun metallisen suodattimen puhdistuksesta
  - Poistoilmaventtiilien puhdistamisesta
  - Pesualtaan hajulukkaan liittyen
    - Osakas huolehtii siitä, että lavuaariin ajaudu hiuksia tms.
    - Esitoimena viemärinavausaine
    - Vasta tämän jälkeen soitto kiinteistöhuollolle

# Uutta

## Vastuu tuhoeläimistä

- Luteet, turkiskuoriaiset, sokeritoukat, ampiaiset, muurahaiset, hiiret ja rotat
- Vastuu perustuu asunto-osakeyhtiölaissa säädettyyn vastuujakoon rakennuksen osista
- Missä tuhoeläimet elävät ja mistä pääsevät huoneistoon
  - Elävät: huoneiston sisäosat: pinnoitteet, kiinteät kalusteet, irtaimisto - > osakas
  - Elävät: rakenteet, putkistot, kanavat -> yhtiö
  - Kulkeutuvat huoneistosta toiseen rakenteiden ja putkistojen, kanavien kautta -> yhtiö
  - Esiintyy vain yksittäisessä huoneistossa ja osakkaan irtaimistossa tai huoneiston sisäosissa - > osakas



# Uutta

## Vastuu tuhoeläimistä

- Ampiaiset
  - **Osakas:** Ampiaispesä /yksittäiset ampiaiset huoneistoparvekkeella/huoneistopihalla/huoneistosta
  - **Yhtiö:** Rakenteen sisällä oleva ampaispesä
- Muurahaiset: **Yhtiö**
- Luteet: **Osakas**
  - **Yhtiö:** Useammassa huoneistossa tai yhtiön kp-vastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa
- Turkiskuoriaiset
  - **Osakas:**
    - Yksittäisessä huoneistossa, osakkaan kp-vastuulla olevissa rakennuksen osissa
    - Irtaimistossa
  - **Yhtiö:**
    - Useammassa huoneistossa tai yhtiön kp-vastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa
    - Yhtiön hallinnassa olevassa irtaimistovarastossa
- Sokeritoukat: **Osakas**
- Hiiret ja rotat: **Yhtiö**



## Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Annankatu 24, 4. kerros  
00100 Helsinki  
09 1667 6761 (vaihde)

[www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)



@kluusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa