

Asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 4 luku Kunnossapitovastuu ja muutostyöt 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 yhdenvertaisuutta. Yhtiön oikeudesta teettää osakkeenomistajan vastuulla oleva kunnossapitotyö ja osakkeenomistajan oikeudesta teettää yhtiön vastuulla oleva kunnossapitotyö säädetään lisäksi 4 ja 5 §:ssä.

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

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Rakenteet		
Vesikatto	X	
Kattoturvaluotteet	X	
Lattiat ja sisäkatot ylä-, ala- ja välipohja:		
Rakenteet	X	
Pinnoitteet		X
Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja palkit:		
Rakenteet	X	
Sisäpuoliset pinnoitteet		X
Perustukset, sokkelit, salaojat ja kellarin seinät (maanalaiset rakenteet)	X	
Sisäportaot, kaide ja käsijohteet:		
Rakenteet	X	
Sisäpuoliset pinnoitteet		X
Painauumat ja rakenteelliset halkeamat (hiushalkeamat eivät ole rakennevikoja)	X	
Parvekkeet:		
Rakenteet, eristeet, perusjärjestelmät (mm. vedenpoistojärjestelmä) ja julkisivupinnat	X	
Varusteet, kiinteästi asennetut	X	
Sisäpinnat (muut kuin julkisivupinnat) ja puhtaanapito		X
Lämmön-, veden- ja ääneneristeet sekä höyrynsulut:		
Lämmöneristys	X	

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Vedeneristys	X	
Kallistusvalu/pintalaatta	X	
Ääneneristys	X	
PINNOITTEET		
Kuivatilojen pinnoitteet: sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, panelointi, laatoitus, märkätilan tapetti, laatoitus, märkätilan maali tukikankaineen, mikrosementti, yms.		X
Märkätilojen pinnoitteet, muovitapetti, märkätilan tapetti, laatoitus, märkätilan maali tukikankaineen, mikrosementti yms.		X
Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot		X
OVET		
Huoneiston ulko-ovi ja 2-lehtisen parvekeoven uloin ovi	X	
Ulko-oven ja parvekeoven tiivisteet:		
Uloimman oven tiivisteet	X	
Sisemmän oven tiivisteet		X
Ulko-oven maalaus		
Ulkopinnan maalaus	X	
Sisäpinnan maalaus ja muu pintakäsittely		X
Huoneiston väliovet ja sisäovet		X
Kynnykset:		
Huonetilojen välinen kynnyks		X
Märkätilan kynnyks rakenne ja eriste	X	
Märkätilan kynnyks pinnoite		X
Ulko-oven kynnyks	X	
Postiluukku	X	
Huoneiston ulko-oven nimikilpi	X	
Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet	X	
Huoneiston ulko-oven lisälukko osakkaan tai asukkaan asennuttamana		X
Varmuusetju ja murtosuojaus		X
Ovensuljin (ovipumppu) ja aukipitolaite (osakashallinnassa olevassa tilassa tai huoneiston sisäpuolella)		X
Ovenpysäytin ja aukipitolenkki (ulkopuolella)	X	
Ovikello (mekaaninen)	X	
Ovisilmä	X	
Ovisilmä osakkaan tai asukkaan asennuttamana		X
Automaatti ulko-ovi:		
Huoneiston ulkopuoliset laitteistot	X	
Huoneiston sisäpuoliset laitteistot		X
IKKUNAT		
Ulkopuite ja karmi	X	

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Sisäpuite ja välipuite		X
Ikkunoiden kunnossapito ja maalaus:		
Ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	X	
Sisäpuolen kunnossapito sekä sisäpuolien ja välien maalaus		X
Ikkunan ulkolasi	X	
Ikkunan sisemmät lasit (myös aukeava ja umpiolasielementti)		X
Tuuletusluukku		X
Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti	X	
Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	X	
Sisäpuitteiden käynti ja heloitus		X
Ikkunan aukipitolaite (säppi ikkunan sisäpuolella)		X
Ikkunan sisäpuitteen tiivistys		X
Parvekelasit, valokatteet, lipat, markiisit yms. Rakenteet, laitteet ja varusteet (Yhtiön asennuttamat):	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttamat		X
Parvekelasien pesu ja puhdistus		X
Valokatteen ulkopuolinen pesu ja puhdistus	X	
Valokatteen sisäpuolinen pesu ja puhdistus		X
Säleikaihtimet		X
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET		
Kiinteät kaapistot ja komerot		X
Peilikaappi valaisimineen ja pistorasioineen		X
Ikkunalauta ja näyteikkunataso		X
Ikkunaverhotanko ja verholauta		X
Saunan paneelit, lauteet ja kiuas		X
Tulisijat, takat ja uunit:		X
Takka		X
Takkapelti		X
Savuhormi	X	
Savuhormi, osakkaan muutostyönä asennuttama		X
Takkaimuri kaapeleineen, kytkin ja säädin	X	
Takkaimuri kaapeleineen, kytkin ja säädin (osakkaan muutostyönä asennuttama)		X
Nuohous	X	
Nuohous (takka ja hormi osakkaan asennuttama)		X
SÄHKÖLAITTEET		
Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	X	
Ryhmäkeskus / jakokeskus	X	
Kertakäyttösulakkeiden vaihto		X
Vikavirtasuojan testaus valmistajan ohjeiden mukaan		X
Sähkömittari	Sähkölaitos	

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Kytkin (myös liiketunnistimella) ja pistorasia	X	
Valaisimen kytkentäpisteet	X	
Sulake, valaisin ja lamppu		X
Kiinteä valaisin		X
Kiinteä valaisin parvekkeella tai terassilla oleva	X	
Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätimiseen (mm. kattosäteily- ja lattialämmitys sekä sähköpatterit)	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttama sähkölämmityslaite (esim. sähkökäyttöinen kuivauspatteri)		X
Kodinkoneet		X
Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäädytyslaitteineen	X	
Lämminvesivaraaja	X	
Saunan kiuas ja ohjauskeskus		X
Keskuspölynimuri:		
Huoneiston sisäpuolinen letku, pölysäiliö ja suodatin		X
Keskusyksikkö, putkistot ja johdot	X	
Huoneiston ulkopuoliset osat	X	
Auton lämmityspistorasia varusteineen	X	
Vikavirtasuojan testaus valmistajan ohjeiden mukaan		X
Sähköauton lataustolppa varusteineen	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttama		X
Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät (talotekniset ilmoitinjärjestelmät)		
LVIA-hälytykset	X	
Vuodonilmaisimien, verkkovirtatoimien	X	
Vuodonilmaisimien, paristotoimien		X
Soittokello, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin (sähköverkkoon kytketyt)	X	
Vuodonilmaisimien, verkkovirtatoimien		X
ILMANVAIHTO		
Korvaus- ja tuloilmaventtiilit		
Korjaus ja uusiminen, huoneiston ulko- ja sisäpuoliset osat	X	
Puhdistus huoneiston sisäpuoliset osat		X
Puhdistus huoneiston ulkopuoliset osat	X	
Suodattimet(korvausilmaventtiileissä sekä ilmanvaihtokoneissa):		
Uusiminen	X	
Liesikuvun rasvasuodatin		
Uusiminen	X	
Puhdistus		X
Liesikupu / huuva		
Laite ja ilmanvaihdon säätimet	X	
Valaisin ja valokytkin		X

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Liesituuletin		X
Poistohormi (rakenneaineinen)	X	
Tulo- ja poistokanavat varusteineen	X	
Tulo- ja poistoilmanvaihtokoneet	X	
Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO):		
Ilmanvaihtokoneen kennoston puhdistus	X	
Suodattimien vaihto ja puhdistus sekä kotelon puhdistus	X	
Kesä- ja talviasennon säätö sekä kondenssivesijohdon puhdistus ja toimivuuden testaus	X	
Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit ja- palkit	X	
Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet, myös takkakytkin	X	
Takkaimuri	X	
VESI- VIEMÄRI- JA LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT		
Ammeet ja altaat (käsienspesuallas, kylpyamme, poreamme, palju, suihkuallas, astianpesuallas ja-pöytä		X
Vesihanat ja sekoittajat	X	
Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut		X
Suihkukaappi, suihkut ja suihkuverho		X
Kalustes sauna, höyrysauna ja höyrykaappi (infrapunasauna)		X
Venttiilit (patteri-, sulku- ja kalusteventtiilit) ja termostaatit	X	
WC-istuin, istuimen kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto	X	
Pesukoneen liittäminen		X
Putkistot ja johdot (vesi, viemäri ja lämpö)	X	
Viemäritukos	X	
Ilmoitusvelvollisuus tukoksesta		X
Tukoksen poistaminen	X	
Huoneistokohtainen vesimittari	X	
Huoneistokohtainen kiertovesipumppu	X	
Vesilukko (pesualtaissa):		
Korjaus ja uusiminen	X	
Puhdistus ja tukoksen poistaminen (mikäli vaatii asennuksen purkamisen)	X	
Tukoksesta ilmoittaminen		X
Kaikki tulpat		X
Lattiakaivo:		
Korjaus ja uusiminen	X	
Puhdistus (siltä osin, kuin se on mahdollista käsin ilman työkaluja)		X
Tukoksesta ilmoittaminen		X

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Tukoksen poistaminen	X	
Uima-allas:		
Rakenne ja vedeneriste	X	
Putkisto	X	
Uima-allaslaitteisto pumppuineen ja suodattimineen, pinta- ja pohjaventtiileineen sekä lämmönvaihtimineen	X	
Pinnoitteet ja varusteet		X
Suodattimien puhdistus sekä vedenpuhdistuskemikaalit ja -laitteet		X
Lämminvesivaraaja	X	
Varoventtiin koestus varaajan käyttöohjeen mukaan		X
Vesilämmityslaitteet	X	
Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	X	
Puhdistus ja tyhjennys osakashallinnassa olevissa tiloissa		X
Ilmalämpöpumppu (lämmitys/jäähdytys)		X
Yhtiön asennuttama	X	
Poistoilmalämpöpumppu (PILP, lämmöntalteenottolaitteisto)	X	
Suodattimien puhdistus ja vaihto	X	
Maalämpöpumppu, lämmönkeruuputkistot	X	
Aurinkokeräin, nestekiertoinen:		
Yhtiön asennuttama	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttama		X
Aurinkopaneeli:		
Yhtiön asennuttama	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttama		X
TIETOLIIKENNEJÄRJESTELMÄT		
Talopakama / puhelinjakama	X	
Huoneistopakama (telepakama, it-jakama)	X	
Puhelinverkko	X	
Yleiskaapelointiverkko	X	
Valokuituverkko	X	
Langaton verkko		X
Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat	X	
ANTENNIJÄRJESTELMÄT		
Yhteisantennilaitteet	X	
Antennirasia	X	
KAASULAITTEET		
Kaasuliesi ja liitäntäputket (kaasuputkeen saakka)		X
Kaasuputket	X	
Kaasumittari		Kaasulaitos
PALONTORJUNTA		
Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	X	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	X	

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Palovaroitin:		
Paristokäyttöinen		X
Sähköverkkoon kytketty	X	
Liesivahti		X
Paloposti: hana, letkut ja muut osat	X	
Käsisammutin:		
Huoneiston ulkopuolella	X	
Huoneiston sisäpuolella		X
Sprinklerilaitteet	X	
Savunpoistojärjestelmät	X	
MUUT LAITTEET JA TILAT		
Postilaatikko	X	
Jätehuolto	X	
Nimikilvet ja opasteet	X	
Kylmähuoneet ja -varastot:		
Rakenteet ja eristeet	X	
Laitteisto	X	
Osakashallinnassa olevan kylmähuoneen ja -varaston pinnoitteet		X
Kellari- ja ullakkovarastot:		
Rakenteet ja eristeet	X	
Osakashallinnassa olevan varaston kiinteät kalusteet, kuten hyllyt		X
PIHA		
Nurmikon leikkaaminen		X
Istutusten hoitaminen		X
Puut (kaataminen ja oksien leikkaaminen)	X	
Osakkaan muutostyönä istuttama		X
Raja-aita	X	
Osakkaan muutostyönä istuttama		X
Pihavarastot ja -katokset	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttama		X
Pihavalaisin	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttama		X
Pihaterassi	X	
Osakkaan muutostyönä asennuttama		X
TUHOELÄIMET		
Ampiaiset:		
Huoneistoparvekkeella tai huoneistopihalla olevan ampiaispesän tai yksittäisten ampiaisten poistaminen huoneistosta tai huoneistoparvekkeelta		X
Rakenteen sisällä olevan ampiaispesän hävittäminen	X	

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Yhtiö teettää ja maksaa	Osakas teettää ja maksaa
Muurahaiset	X	
Luteet		X
Useammassa huoneistossa tai yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvissa rakennuksen osissa esiintyvien luteiden hävittäminen	X	
Turkiskuoriaiset:		
Yksittäisessä huoneistossa ja osakkaan kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa esiintyvien turkiskuoriaisten hävittäminen		X
Irtaimistossa esiintyvien turkiskuoriaisten hävittäminen		X
Useammassa huoneistossa ja yhtiön kunnossapitovastuulla olevissa rakennuksen osissa esiintyvien turkiskuoriaisten hävittäminen	X	
Yhtiön hallinnassa olevissa irtaimistovarastoissa esiintyvien turkiskuoriaisten hävittäminen	X	
Sokeritoukat		X
Hiiret ja rotat	X	

Lisätietoja vastuunjakotaulukosta ja sen soveltamisesta saa Suomen Kiinteistöliiton tekemästä Vastuunjakotaulukosta. Taulukoita voi tilata Suomen Kiinteistöalan Kustannus Oy:stä