

# Vastuunjakotaulukko uudistui – mikä muuttui ja miksi?

Kiinteistömessut 2.10.2019

Jenni Hupli, päälakimies, VT



# Mitä AOYL säättää kunnossapitovastuunjaosta?

- Jos yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä
- **Yhtiö**
  - Yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkaalle
  - Osakehuoneistojen **rakenteet, eristeet ja perusjärjestelmät**
    - Yhtiön toteuttamat tai vastuulleen hyväksymät
    - Jos rinnastuvat yhtiön toteuttamaan tai vastuulleen hyväksymään toimenpiteeseen ja edellyttäen, että yhtiö on voinut valvoa työn
  - Osakehuoneiston sisäosat **perustason** asti, jos nämä vahingoittuvat yhtiön vastuualueiden vian tai sen korjaamisen vuoksi
    - Huoneistojen alkuperäinen yhtiön toimesta teetetty taso
    - Yhtiön myöhemmin toteuttama tai päättämä taso
    - Perustason ylittävistä kustannuksista vastaa ko. huoneiston osakas
- **Osakas**
  - Osakehuoneiston sisäosat (pl. yhtiön vastualueet)
    - Esim. pinnat, kalusteet, kodinkoneet (laitteet, jotka eivät ole välttämättömiä perusjärjestelmien toiminnalle, normaalikäytössä kuluvat osat)
    - Altaat
  - Velvollisuus hoitaa huoneistoa huolellisesti (pl. tavanomainen kuluminen)



# Hallituksen esitys täsmentää kunnossapitovastuunjakoa hieman lisää

## OSAKAS

- Osakehuoneiston pintamateriaalit, kaapistot, komerot ja muut kalusteet
- Pinnoitteeseen liittyvä tasoite osa pintarakennetta
- Esteettiset seikat kuten seinän tai katon vähäinen epätasaisuus
- Osakkaan yhtiön perusjärjestelmään liittämät laitteet
- Altaat (keittiö, kodinhoito-, wc-, kylpyhuone- ja saunatilan pesuallas, kylpyamme, suihkuallas ja uimaallas)
- Muutostöihin liittyvät merkittävät lisäkustannukset
- Parvekkeen (jne.) osalta lumen, veden ja roskien poistaminen

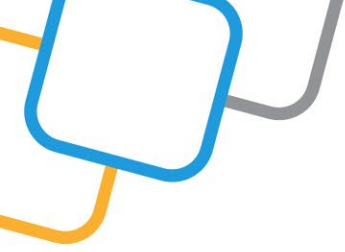
## YHTIÖ

- Rakenteeseen kuuluvat kaikki rakenteen sisällä olevat materiaalit tai materiaalit, jotka ovat tarpeen rakenteessa olevan virheen tai puutteen korjaamiseksi



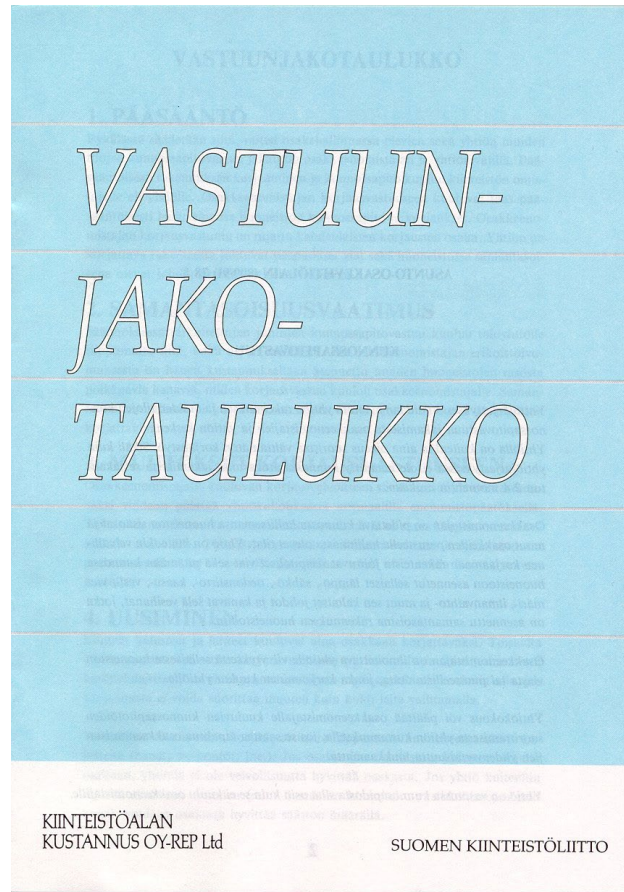
# Huolellinen hoito

- Hallituksen esityksen mukaan **osakkaan** tulee:
  - välttää yhtiön vastuualueiden vaurioittamista
  - ilmoittaa mahdollisesta viasta
  - huolehtia pinnoitteiden riittävästä kunnosta
  - käyttää laitteita ja järjestelmiä normaalisti
  - pitää perusjärjestelmät ”käynnissä”
  - huolehtia, ettei huoneistoa jätetä tyhjilleen
- **Osakas** vastaa huoneiston siivoamisesta



# Laki on suppea - vastuunjakotaulukkoja siis tarvitaan

# TAULUKKOJA VUOSIEN VARRELTA







# Tulkintamuutoksista

- Ilmanvaihdon suodatinten vaihtaminen – **yhtiö**
  - Varsinainen perusjärjestelmä yhtiön vastuulla
  - Suodatinten vaihtaminen vaikuttaa olennaisesti perusjärjestelmän toimintaan ja asumisterveysolosuhteisiin
  - Varsinainen perusjärjestelmä sijaitsee usein osakkaan ulottumattomissa
    - Ei kohtuullista edellyttää osakkaalta
  
- Pesualtaan hajulukon puhdistus tukostilanteessa – **yhtiö**
  - Vesi- ja viemärijärjestelmä yhtiön vastuulla
  - Yhtiön tulee huolehtia siitä, että rakennus on turvallinen ja asumiselle terveellinen
  - Osakkaalle voidaan asettaa vain kohtuullisia hoitovelvoitteita
    - Hajulukon puhdistus edellyttää usein erikoistyökaluja
    - Hajulukon osien takaisin kokoaminen hankalaa
      - Ei kohtuullista edellyttää osakkaalta



# Osakkaan hoitovelvoitteet – mikä ei muuttunut?

- **Osakas** vastaa edelleen mm.
  - Lattiakaivon puhdistamisesta (ilman työkaluja, tukoksen 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





# Lisäyksistä - tuhoeläimet

- 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**



# Lopuksi – faktat haltuun

- Vastuunjakotaulukot ovat Kiinteistöliiton **tulkinta** asunto-osakeyhtiölaista
- Lain mukaisesta vastuunjaosta voidaan poiketa **yhtiöjärjestysmääräyksiin**
- Kiinteistöliiton näkemyksen mukaan vastuunjakotaulukot vastaavat lakia. Poikkeaminen edellyttää nähdäksemme yhtiöjärjestysmääräystä.
- Noudattaminen voidaan viedä informaatioesitystä yhtiökokouksen käsiteltäväksi
- Vastuunjaon kiistat ratkaistaan **tuomioistuimessa** lain ja sen esitöiden perusteella. Ratkaisuharkinnassa huomioidaan myös kentällä vakiintuneesti noudatetut vastuunjaon tulkinnat.
- Kiinteistöliitto suosittaa **kiinteistönpitotöiden teettämistä ammattilaisilla**
- Osassa yhtiöitä työt tehdään talkoilla vapaaehtoisesti. Näin toimittaessa yhtiön kannattaa ohjeistaa työn asianmukainen suorittaminen ja myös valvoa, että tehtävä hoidetaan asianmukaisesti.

# Kiinteistöliitto verkossa



[kiinteistoliitto.fi](http://kiinteistoliitto.fi)



[facebook.com/  
kiinteistoliitto](https://facebook.com/kiinteistoliitto)



[@kiinteistoala](https://twitter.com/kiinteistoala)



**Taloyhtio.net**

TIEDON LÄHTEELLÄ



TALOYHTIOSIVUT.fi

# Kiinteistöliitto osakkaana ja mukana



MEMBER OF



EUROPEAN PROPERTY  
FEDERATION



# Kiitos!



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

