

Sisällys

LUKIJALLE.....	3
I Johdanto	10
1 Kunnossapitovastuun jakautuminen osakkaan ja yhtiön välillä.....	10
1.1 Kunnossapitovastuuta koskeva pääsääntö	10
1.2 Poikkeukset pääsäännöstä.....	13
1.3 Perusjärjestelmät	14
1.4 Vuokrattu huoneisto	14
2 Kunnossapito- ja muutostyöt	15
2.1 Yhtiön kunnossapito- ja muutostyöt.....	15
2.2 Osakkaan kunnossapito- ja muutostyöt.....	16
2.3 Kunnossapitovastuu osakkaan muutoksista.....	17
2.4 Osakkaan oikeus teettää kunnossapitotyö yhtiön kustannuksella	19
2.5 Yhtiön oikeus teettää kunnossapitotyö osakkaan kustannuksella	20
2.6 Asbesti ja muut haitta-aineet	20
3 Vahingonkorvausvastuu	21
3.1 Vastuun yleiset perusteet	21
3.2 Yhtiön vahingonkorvausvastuu	21
3.3 Osakkaan vahingonkorvausvastuu.....	22
3.4 Vahingonkorvausvastuun vanhentuminen.....	23
3.5 Osakkaan ilmoitusvelvollisuus viasta tai puutteellisuudesta	24
3.6 Uuden osakkaan vahingonkorvausvastuu.....	24
4 Vakuutukset	24
4.1 Yhtiön vakuutukset (kiinteistövakuutus)	24
4.2 Osakkaan ja asukkaan vakuutukset.....	26
4.3 Vakuutuksen omavastuu	26
II Vastuunjakotaulukko selityksineen.....	28
1 Rakenteet.....	28
1.1 Vesikatto.....	29

1.2	Kattoturvatuoitteet	31
1.3	Lattiat ja sisäkatot.....	31
1.4	Ulkoseinät, väliseinät, pilarit ja palkit.....	33
1.5	Perustukset, sokkelit, salaojat ja kellarin seinät.....	33
1.6	Sisäportaot, kaide ja käsijohteet	35
1.7	Painumat ja rakenteelliset halkeamat	35
1.8	Parvekkeet.....	36
1.9	Lämmön-, veden- ja ääneneristeet sekä höyrynsulut	39
	Kosteusvauriot kylpyhuoneissa.....	40
	Osakkaan oma kylpyhuoneremontti.....	48
2	Pinnoitteet	56
2.1	Kuivatilojen pinnoitteet.....	57
2.2	Märkätilojen pinnoitteet	59
2.3	Sisärappaukset, tasoitepinnat ja alaslasketut katot.....	61
3	Ovet	61
3.1	Huoneiston ulko-ovi ja 2-lehtisen parvekeoven uloin ovi	62
3.2	Ulko-ovien ja parvekeovien tiivisteet	64
3.3	Ulko-ovien maalaus	64
3.4	Huoneiston väliovet ja sisäovet.....	64
3.5	Kynnykset.....	65
3.6	Postiluukku	65
3.7	Huoneiston ulko-oven nimikilpi	65
3.8	Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko ja avaimet.....	65
3.9	Huoneiston ulko-oven lisälukko = "turvalukko".....	66
3.10	Ovensuljin (ovipumppu) ja aukipitolaite.....	66
3.11	Ovenpysäytin ja aukipitolenkki	66
3.12	Ovikello	67
3.13	Ovisilmä.....	67
3.14	Automaattiulko-ovi	67
4	Ikkunat	67
4.1	Ulkopuite ja karmi.....	68
4.2	Sisäpuite ja välipuite.....	68
4.3	Ikkunoiden kunnossapito ja maalaus	68
4.4	Ikkunan ulkolasi.....	69
4.5	Ikkunan sisemmät lasit	70
4.6	Tuuletusluukku.....	73
4.7	Kiinteästi seinärakenteeseen asennettu umpiolasielementti.....	74

4.8	Ulkopuitteiden käynti ja heloitus	74
4.9	Sisäpuitteiden käynti ja heloitus	74
4.10	Ikkunan aukkipitolaite.....	74
4.11	Ikkunanpuitteiden tiivistys.....	74
4.12	Parvekelasit, valokatteet, lipat, markiisit yms. rakenteet, laitteet ja varusteet.....	75
4.13	Säleikaihtimet	77
5	Kiinteät kalusteet ja laitteet.....	79
5.1	Kiinteät kaapistot ja komerot.....	79
5.2	Peilikaappi valaisimiseen ja pistorasioineen	81
5.3	Ikkunalauta ja näyteikkunataso.....	82
5.4	Ikkunaverhotanko ja verholauta.....	82
5.5	Saunan paneelit, lauteet ja kiuas	82
5.6	Tulisijat, takat ja uunit	83
5.7	Nuohous.....	87
6	Vesi- ja viemärijohtojärjestelmä sekä lämmitysjärjestelmä	88
6.1	Ammheet ja altaat.....	89
6.2	Vesihanat ja sekoittajat	89
6.3	Liitäntäletkut, suihkut ja käsisuihkut	90
6.4	Suihkukaappi ja suihkuseinä	92
6.5	Kalustes sauna, höyrysauna ja höyrykaappi.....	92
6.6	Venttiilit ja termostaatit	95
6.7	WC-istuimien kansi, vesisäiliö ja huuhteluventtiililaitteisto.....	95
6.8	Pesukoneen liittäminen	97
6.9	Putkistot ja johdot.....	99
6.10	Huoneistokohtainen vesimittari	101
6.11	Huoneistokohtainen kiertovesipumppu.....	101
6.12	Vesilukko	101
6.13	Lattiakaivo	102
6.14	Uima-allas	105
6.15	Lämminvesivaraaja.....	105
6.16	Vesilämmityslaitteet.....	105
6.17	Hiekan-, rasvan-, bensiinin- ja öljynerotin	109
6.18	Ilmalämpöpumppu.....	110
6.19	Poistoilmalämpöpumppu.....	112
6.20	Maalämpöpumppu, lämmönkeruuputkistot	112
6.21	Aurinkokeräin, nestekiertoinen.....	112
6.22	Aurinkopaneeli	113

7	Ilmanvaihtojärjestelmät	113
7.1	Korvaus- ja tuloilmaventtiilit	116
7.2	Suodattimet	116
7.3	Poistoilmaventtiili	118
7.4	Liesikuvun rasvasuodatin	119
7.5	Liesikupu/huuva	119
7.6	Liesituuletin suodattiminen	120
7.7	Poistohormi	122
7.8	Tulo- ja poistokanavat varusteineen	122
7.9	Tulo- ja poistoilmakoneet	122
7.10	Huoneistokohtainen ilmanvaihtokone (LTO)	123
7.11	Lämmön talteenotto- sekä tuloilman lämmitys-, viilennys- ja jäähdytyspatterit ja -palkit	124
7.12	Ilmanvaihdon automatiikka- ja ohjauslaitteet sekä kytkimet	124
7.13	Takkaimuri	124
8	Sähkötekniset järjestelmät	124
8.1	Huoneiston sisäiset sähkö- ja tiedonsiirtojohdot kiinteän verkon osalta	125
8.2	Ryhmäkeskus/jakokeskus	126
8.3	Sähkömittari	127
8.4	Kytkin ja sähköpistorasia	128
8.5	Valaisimien kytkentäpisteet	128
8.6	Lamppu, led, kuituvalo, loisteputki, sytytin ja muuntaja	129
8.7	Kiinteä valaisin	129
8.8	Huoneistokohtaiset sähkölämmityslaitteet ja lämmityskaapelit säätiminen	130
8.9	Kodinkoneet	130
8.10	Huoneistossa sijaitseva kylmähuone jäähdytyslaitteineen	132
8.11	Lämminvesivaraaja	132
8.12	Saunan kiuas ja ohjauskeskus	132
8.13	Keskuspölynimuri	133
8.14	Autonlämmityspistorasia varusteineen	133
8.15	Huolto- ja ilmoitinjärjestelmät	134
8.16	Soittokello-, ovisummeri- ja kulunvalvontajärjestelmät sekä ovipuhelin	134
9	Tietoliikennejärjestelmät	135
9.1	Talopakamo/puhelinjakamo	135
9.2	Huoneistopakamo	135
9.3	Puhelinverkko	135
9.4	Yleiskaapelointiverkko	135
9.5	Valokuituverkko	136

9.6	Langaton verkko.....	136
9.7	Tietoliikenne- ja puhelinpistorasiat.....	136
10	Antennijärjestelmät.....	137
10.1	Yhteisantennilaitteet	137
10.2	Antennirasia	137
11	Kaasulaitteet	137
11.1	Kaasuputket	137
11.2	Kaasumittari.....	137
12	Palontorjunta	138
12.1	Poistumistie- ja turvavalojärjestelmä	138
12.2	Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmä	138
12.3	Palovaroitin.....	139
12.4	Palovaroitin ja varavirtalähde.....	139
12.5	Paloposti.....	139
12.6	Käsisammutin	139
12.7	Sprinklerilaitteet	139
12.8	Savunpoistojärjestelmä	139
13	Muut laitteet ja laitteistot.....	140
13.1	Postilaatikko	140
13.2	Jätehuolto.....	140
13.3	Nimikilvet ja opasteet	140
13.4	Kylmähuoneet ja varastot.....	140
14	Osakkaan rajattu piha-alue.....	141
14.1	Nurmikko tms.	142
14.2	Istutukset	142
14.3	Puut	142
14.4	Raja-aita	142
14.5	Pihavarasto ja -katos	143
14.6	Pihavalaisin.....	144
14.7	Pihaterassi	144
Liitteet	145
ASUNTO-OSAKEYHTIÖLAKI (1599/2009)	145
4 LUKU. KUNNOSSAPITO.....		145

5 LUKU. MUUTOSTYÖT	149
24 LUKU. VAHINGONKORVAUS	153
LAKI VELAN VANHENTUMISESTA (728/2003).....	155
OIKEUSTAPAUKSET	156
KKO 2183/2013.....	156
Helsingin hovioikeus 23.5.2012 Nro 1356 Diaarinumero S 11/1423.....	156
KKO 2003:80	157
KKO 1991:160.....	158
Hakemisto	160