Vastuunjakotaulukko 2026

1.10.2026 alkaen ikkunat kuuluvat taloyhtiön kunnossapitovastuulle, ellei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (laki 535/2026). Taulukon 23 rivistä 6 muuttui.

Taulukko kertoo, kuuluuko rakennuksen osan kunnossapito taloyhtiölle vai osakkaalle ennen ja jälkeen 1.10.2026 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain muutoksen, ja mihin lainkohtaan vastaus perustuu. Rivit, joilla vastuu muuttui, on merkitty reunaviivalla. Haettava versio perusteluineen: propia.fi/materiaalit/vastuunjakotaulukko

Yhtiöjärjestys ratkaisee. Yhtiöjärjestys voi määrätä vastuunjaosta toisin kuin laki. Tarkista aina oman taloyhtiön yhtiöjärjestys, sillä se ratkaisee ristiriidassa lain olettamasäännöksen kanssa (asunto-osakeyhtiölain 4 luvun 1 §:n 1 momentti).

Merkinnät: Taloyhtiö = yhtiö vastaa, Osakas = osakas vastaa, Jaettu = vastuu jakautuu osien välillä, Riippuu tilanteesta = vastaus edellyttää tietoa esimerkiksi siitä, kuka asennuksen on tehnyt. AOYL = asunto-osakeyhtiölaki 1599/2009.

Laadittu lain tekstin pohjalta, tarkastanut Lauri Lindfors, Propia. Päivitetty 17.8.2026.

Kohde	30.9.2026 asti	1.10.2026 alkaen	Taloyhtiö vastaa	Osakas vastaa	Lainkohta (AOYL)
Ikkunat					
Ikkunan ulkopuoli ja ulkopuitteet	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa ikkunan ulkopuolisista osista, ulkopuitteista ja niiden maalauksesta sekä ikkunan uusimisesta.	Osakkaalla ei ole kunnossapitovastuuta ikkunan ulkopuolisista osista.	4 luvun 2 §:n 2 momentti
Ikkunan karmit	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa karmeista, niiden kunnosta ja karmien liittymisestä seinärakenteeseen.	Osakkaalla ei ole kunnossapitovastuuta karmeista. Osakas vastaa karmin pinnan tavanomaisesta puhtaanapidosta.	4 luvun 2 §:n 2 momentti
Ikkunan sisäpuitteet ja niiden maalaus Tulkinnanvarainen	Jaettu	Taloyhtiö	Ennen 1.10.2026 yhtiö vastasi puitteen rakenteellisesta kunnosta. Sen jälkeen yhtiö vastaa sisäpuitteista kokonaan, myös maalauksesta. **Muuttui 1.10.2026:** Sisäpuitteet siirtyivät kokonaan yhtiön kunnossapitovastuulle. Ennen 1.10.2026 sisäpuitteita pidettiin laajalti huoneiston sisäosana, joka kuuluu osakkaalle.	Ennen 1.10.2026 osakkaan katsottiin vastaavan sisäpuitteiden pintakäsittelystä huoneiston sisäosana. Sen jälkeen osakkaalle jää tavanomainen puhtaanapito.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 1 momentti
Ikkunan tiivisteet Tulkinnanvarainen	Jaettu	Taloyhtiö	Ennen 1.10.2026 yhtiö vastasi ulkopuolen tiivistyksestä. Sen jälkeen yhtiö vastaa ikkunan tiivisteistä kokonaan. **Muuttui 1.10.2026:** Tiivisteet siirtyivät kokonaan yhtiön kunnossapitovastuulle. Ennen 1.10.2026 sisäpuolen tiivisteitä pidettiin usein osakkaan vastuulla olevana sisäosana.	Ennen 1.10.2026 osakkaan katsottiin usein vastaavan sisäpuolen tiivisteiden uusimisesta. Sen jälkeen osakkaalle ei jää tiivisteiden kunnossapitovastuuta.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 1 momentti

Kohde	30.9.2026 asti	1.10.2026 alkaen	Taloyhtiö vastaa	Osakas vastaa	Lainkohta (AOYL)
Ikkunan lasit Tulkinnanvarainen	Jaettu	Taloyhtiö	Ennen 1.10.2026 yhtiö vastasi ulommasta lasista. Sen jälkeen yhtiö vastaa ikkunan laseista kokonaan, myös umpiolasielementin huurtumisesta. **Muuttui 1.10.2026:** Lasit siirtyivät kokonaan yhtiön kunnossapitovastuulle. Ennen 1.10.2026 sisemmän lasin katsottiin usein kuuluvan osakkaalle huoneiston sisäosana.	Ennen 1.10.2026 osakkaan katsottiin usein vastaavan sisemmästä lasista. Sen jälkeen osakkaalle jää lasipintojen puhtaanapito.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 1 momentti
Ikkunan helat, saranat ja salvat Tulkinnanvarainen	Jaettu	Taloyhtiö	Ennen 1.10.2026 yhtiö vastasi ulkopuitteen heloista. Sen jälkeen yhtiö vastaa ikkunan heloista kokonaan. **Muuttui 1.10.2026:** Helat, saranat ja salvat siirtyivät kokonaan yhtiön kunnossapitovastuulle.	Ennen 1.10.2026 osakkaan katsottiin usein vastaavan sisäpuitteen heloista. Sen jälkeen osakkaalle jää helojen tavanomainen käyttö ja puhtaanapito.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 1 momentti
Tuuletusluukku Tulkinnanvarainen	Jaettu	Taloyhtiö	Ennen 1.10.2026 yhtiö vastasi luukun rakenteellisesta kunnosta. Sen jälkeen yhtiö vastaa tuuletusluukusta kokonaan. **Muuttui 1.10.2026:** Tuuletusluukku siirtyy kokonaan yhtiön kunnossapitovastuulle osana ikkunakokonaisuutta.	Ennen 1.10.2026 osakkaan katsottiin vastaavan luukun sisäpuolen pinnasta ja tiivisteistä. Sen jälkeen osakkaalle jää luukun huolellinen käyttö ja puhtaanapito.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 1 momentti
Pintamateriaalit					
Lattian pintamateriaali	Osakas	Osakas	Yhtiö vastaa lattian rakenteista ja eristeistä pintamateriaalin alla.	Osakas vastaa lattian pintamateriaalista, sen kunnossapidosta ja uusimisesta.	4 luvun 3 §:n 1 momentti 4 luvun 2 §:n 2 momentti
Seinien maalaus ja tapetit	Osakas	Osakas	Yhtiö vastaa seinärakenteesta ja eristeistä pintakäsittelyn alla.	Osakas vastaa seinien maalauksesta, tapeteista ja muusta pintakäsittelystä.	4 luvun 3 §:n 1 momentti 4 luvun 2 §:n 2 momentti
Kalusteet ja kodinkoneet					
Keittiön allas	Osakas	Osakas	Yhtiö vastaa altaaseen liittyvästä vesi- ja viemärijärjestelmästä, ei altaasta.	Osakas vastaa altaasta ja sen kunnossapidosta.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 1 momentti
Kodinkoneet, esimerkiksi liesi ja jääkaappi	Osakas	Osakas	Yhtiö vastaa kodinkoneen liitännöistä yhtiön sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmään.	Osakas vastaa kodinkoneista, niiden korjaamisesta ja uusimisesta.	4 luvun 3 §:n 1 momentti 4 luvun 2 §:n 2 momentti
Vesi ja viemäri					
Hana Tulkinnanvarainen	Riippuu tilanteesta	Riippuu tilanteesta	Yhtiö vastaa vesijärjestelmästä ja sellaisista hanoista, jotka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen.	Osakas vastaa itse asentamastaan tai teettämästään hanasta, jos asennus ei rinnastu yhtiön omaan toimenpiteeseen.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 2 §:n 3 momentti 5 luvun 1 §:n 1 momentti

Kohde	30.9.2026 asti	1.10.2026 alkaen	Taloyhtiö vastaa	Osakas vastaa	Lainkohta (AOYL)
WC-istuin Tulkinnanvarainen	Riippuu tilanteesta	Riippuu tilanteesta	Yhtiö vastaa viemäri- ja vesijärjestelmästä sekä sellaisesta istuimesta, jonka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen.	Osakas vastaa itse asentamastaan tai teettämästään istuimesta, jos asennus ei rinnastu yhtiön omaan toimenpiteeseen.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 2 §:n 3 momentti 5 luvun 1 §:n 1 momentti
Huoneiston viemäriputkisto	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa viemärijärjestelmästä myös osakehuoneiston sisällä.	Osakas vastaa viemärin huolellisesta käytöstä ja siitä, ettei viemäriin päädy sinne kuulumatonta.	4 luvun 2 §:n 2 momentti
Lämmitys					
Patteri ja patteriventtiili	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa lämmitysjärjestelmästä, pattereista, venttiileistä ja termostaateista.	Osakas vastaa siitä, ettei patteria vahingoiteta, ja patterin tavanomaisesta puhtaanapidosta.	4 luvun 2 §:n 2 momentti
Sähkö ja tiedonsiirto					
Sähköjohdot ja rasiat	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa sähköjärjestelmästä, johdoista, rasioista ja ryhmäkeskuksesta myös huoneiston sisällä.	Osakas vastaa omista valaisimistaan ja laitteistaan sekä itse teettämistään sähköasennuksista, jos ne eivät rinnastu yhtiön toimenpiteeseen.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 2 §:n 3 momentti
Ilmanvaihto					
Ilmanvaihtoventtiilit	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa ilmanvaihtojärjestelmästä, venttiileistä ja niiden säädöistä.	Osakas vastaa venttiilien puhtaanapidosta eikä saa muuttaa venttiilien säätöjä omin päin.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 2 momentti
Märkätilat					
Märkätilan vedeneristys	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa vedeneristyksestä, koska eristeet kuuluvat yhtiön kunnossapitovastuulle.	Osakas vastaa vedeneristyksen päällä olevista pinnoista, kuten laatoista ja saumoista, sekä märkätilan huolellisesta käytöstä.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 3 §:n 1 momentti
Osakkaan teettämä kylpyhuoneremontti Tulkinnanvarainen	Riippuu tilanteesta	Riippuu tilanteesta	Yhtiö vastaa siitä, mitä yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, sekä asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön omaan toimenpiteeseen ja jota yhtiö on voinut valvoa.	Osakas vastaa muutostyön kunnossapidosta ja muutostyöstä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista.	4 luvun 2 §:n 3 momentti 5 luvun 1 §:n 1 momentti

Kohde	30.9.2026 asti	1.10.2026 alkaen	Taloyhtiö vastaa	Osakas vastaa	Lainkohta (AOYL)
Parveke					
Parvekkeen rakenteet ja ulkopinta	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa parvekkeen rakenteista ja rakennuksen ulkopinnasta myös osakkaan hallinnassa olevan parvekkeen kohdalla.	Osakkaalla ei ole kunnossapitovastuuta parvekkeen rakenteista. Osakkaalle kuuluu parvekkeen hoito.	4 luvun 2 §:n 2 momentti 4 luvun 2 §:n 4 momentti
Parvekkeen puhtaanapito ja lumen poisto	Osakas	Osakas	Yhtiö vastaa parvekkeen rakenteista, ei sen puhtaanapidosta.	Osakas huolehtii parvekkeen puhtaanapidosta, lumen ja jään poistosta sekä vesikaivojen pitämisestä avoimena.	4 luvun 3 §:n 2 momentti 4 luvun 2 §:n 4 momentti
Parvekelasit Tulkinnanvarainen	Riippuu tilanteesta	Riippuu tilanteesta	Yhtiö vastaa lasituksesta, jonka yhtiö on toteuttanut tai hyväksynyt vastuulleen, samoin asennuksesta, joka rinnastuu yhtiön omaan toimenpiteeseen.	Osakas vastaa muutostyönä teettämänsä lasituksen kunnossapidosta ja siitä yhtiölle myöhemmin aiheutuvista ylimääräisistä kunnossapitokuluista.	4 luvun 2 §:n 3 momentti 5 luvun 1 §:n 1 momentti
Osakkaan käytössä olevat yhtiön tilat					
Varasto, kylmäkellari ja autopaikka	Taloyhtiö	Taloyhtiö	Yhtiö vastaa tilan rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä sekä tilan kunnossapidosta. **Muuttui 1.10.2026:** Osakkaan hoitovastuu kirjattiin lakiin. 1.10.2026 alkaen osakkeenomistajan on hoidettava huolellisesti sellaista käytössään olevaa yhtiön tilaa tai aluetta, jonka hallintaoikeus ei perustu yhtiöjärjestykseen tai vuokrasopimukseen. Samalla osakkaan ilmoitusvelvollisuus viasta laajeni näihin tiloihin.	Osakas huolehtii käytössään olevan tilan huolellisesta hoidosta ja ilmoittaa yhtiölle havaitsemastaan viasta.	4 luvun 2 §:n 1 momentti 4 luvun 3 §:n 3 momentti (1.10.2026 alkaen) 4 luvun 8 §:n 2 momentti (1.10.2026 alkaen)