

KUNNOSSAPITOVASTUU

Vuokranantaja on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesijärjestelmät.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle viivytyksettä sellaisesta viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu vuokranantajalle.

Vuokranantaja on vastuussa kunnossapidosta siltä osin, kun se ei kuulu vuokralaiselle.

1. Uusiminen

Vuokralaisen tiloissa olevat vuokralaisen toimintaan liittyvät kiinteät kalusteet ja -laitteet kuuluvat aina vuokralaisen huollettaviksi ja korjattaviksi. Toisaalta vuokranantajan suorittaessa oman korjausvastuunsa piiriin kuuluvia töitä, voi vuokranantaja joutua uusimaan myös vuokralaiselle kuuluvia osia, jos korjaamista ei voida suorittaa muuten kuin koko laite vaihtamalla.

2. Aiheuttamisperiaate

Vastuun jakautumisessa on huomattava aiheuttamisperiaate. Jos vika tai vahinko on aiheutunut vuokralaisen syyksi luettavasta huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä, ovat vuokranantajalle normaalisti kuuluvat korjauskustannukset perittävässä vuokralaiselta joko kokonaan tai osittain. Jos vuokralainen laiminlyö ilmoittaa vuokranantajalle sen korjattavaksi kuuluvasta viasta tai vahingosta, saattaa hän joutua korvaamaan laiminlyönnistä aiheutuneen lisävahingon. Samoin on asianlaita jos vuokralainen ei näissä tilanteissa ryhdy tarpeellisiin toimiin vahingon rajaamiseksi tai estämiseksi.

3. Vakuutukset

Korjausvastuuseen ei vaikuta, minkälaisia vakuutuksia vuokranantajalla tai vuokralaisella on. Vakuutusten korvauspiiri saattaa olla erilainen kuin korjausvastuujako. Kun esim. kiinteistön vakuutusta käytetään vuokralaisen korjausvastuun piiriin kuuluvaan korjaukseen, on perusteltua, että vuokralainen maksaa omavastuusuuden.

4. Taulukon käyttö

Taulukossa ilmenevät suositukset siitä, miten korjaus- ja kunnossapitovastuu yksittäistapauksissa jakautuu vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Vastuunjakotaulukko

Huoneiston osa tai siinä oleva laite	Vuokranantaja korjaa, huoltaa, uusii ja maksaa	Vuokralainen huoltaa, huolehtii ja maksaa
Yleiset velvoitteet		
Kiinteistövakuutukset	X	
Irtaimistovakuutukset		X
Avainrekisterin/-kaavion ylläpito	X	
Avainten jako ja hallinta	X	
Kiinteistöhälytysten vastaanotto		X
Rakennusautomaatiosta huolehtiminen	X	
Lämpösopimukset		
Sähkösopimukset		
Vesisopimukset		
Kiinteistön jätehuoltosopimus		
Kiinteistön jäteastiat		
Huoneiston jäteastiat tyhjennyksineen		X
Jätteiden lajittelu		X
Toiminnasta syntyvät ongelmajätteet		X
Alkusammutuskaluston hankinta		X
Alkusammutuskaluston huolto		X
Paloilmoittimen/varoitinlaitteen hankinta ja huolto		X
Paloilmoittimen/varoitinlaitteen toimintatestaukset		X
Vesikatko	X	
Ylä-, ala- ja välipohja	X	
Ulkoseinä	X	
Painumat ja halkeamat kantavissa rakenteissa	X	
Parvekkeet, lastaussillat	X	
Märkien tilojen vesieristeet	X	
Lämmöneristeet	X	
Sisäpuoliset maalaukset, tapetointi ym. lattia- ja seinäpinnoitteet		X
Ilkivaltatapausten hoito		X
Ovet		
Rakennuksen ja huoneistojen ulko-oven rakennevika	X	
Parvekeoven (ulko-ovi) rakennevika	X	
Huoneiston väliovien rakenne-, heloitus- tai maalausvial		X
Palo-ovien toimivuus/kunnossapito		X
Huoneiston ulko-oven ja parvekeoven lukko		X
Ovesuljin (ovipumppu)		X

Ikkunat		
Ulkopuitteen, sisäpuitteen ja karmin lahoivat	X	
Ikkunoiden ulkopuolen kunnossapito ja maalaus	X	
Ikkunan ulkolasi	X	
Ikkunan sisälasi		X
Ulko- ja sisäpöytien käynti ja heloitus	X	
Kiinteät kalusteet ja laitteet		
kaapistot ja komerot		X
RST-kalusteet		X
Keittiökäkalusteet, laitteet		X
Kiintokalusteet, toimintaan liittyvät erikoiskalusteet		X
Huuvut, liesikuvut		X
Verhotangot		X
Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat laitteet		X
Liesi, liesitaso ja uuni		X
Jääkaappi, kylmätila		X
Sähkölaitteet		
Huoneiston sisäiset sähköjohdot kiinteän verkon osalta	X	
Sähkökeskukset	X	
Kytkimet ja pistorasiat		X
Sulake, loisteputki ja lamppu		X
Kiinteät antennilaitteet	X	
Huoneiston sisäpuoliset osat		X
Merkki- ja turvavalojärjestelmät		X
AV-laitteet		X
Kiinteät, rakennukseen kuuluvat telejärjestelmät	X	
Ilmanvaihto ja hormit		
Ilmastointilaitteisto	X	
Ilmanvaihdon perussäätö	X	
Ilmanvaihtokanavat	X	
Ilmanvaihtokanavan palopellit	X	
Ilmanvaihdon päätelaitteet	X	
Hormien puhdistus		
Ilmanvaihdon päätelaitteiden puhdistus		X
Ilmanvaihdon suodattimien puhdistus ja uusiminen		X
Kohdepoistolaitteet	X	

Vesi-, viemäri- ja lämmistyslaitteet		
Pesuallas		X
Vesihanat, hanojen tiivisteet		X
Käsiletkut, pesukoneen letkut		X
Viemäritukosten aukaisu		X
WC:n huuhtelulaitteet, pöntöt		X
Putkistovuodot	X	
Patteriverkoston perussäätö	X	
Patteritermostaatit, venttiilit	X	
Vesilukon ja lattiakaivon puhdistus		X
Vesilukon ja lattiakaivon korjaus ja uusiminen	X	
Vesilämmityslaitteet (mm. lämpöpatterit, lattialämmitys)	X	
Läminvesivaraaja (vesilaitteet)	X	
Rasvanerotin		X
Piha-alue, ulkoalue		
Ulkoalueen puhtaanapito		X
Lumen auraus		
Kattolumen varoitukset/poistot		X
Liukkauden torjunta		
Nurmikon tms. leikkaus ja hoito		X
Istutukset		X
Puut, pensaat		X
Piha-alueen aidat	X	
Pihavarastot ja -katokset		X
Piha-alueen valaistus	X	
Ulkoalueiden pinnat		X
Yleisopasteet		X
Kohdeopasteet		X
Muut		
Muu irtain omaisuus		X

[illegible]

Muutoksista sovittava yhdessä
Sopimuksen mukaan
Kiinteistöön kuuluvat

[illegible]