

# Sähköautojen latauspisteiden toteutus taloyhtiössä

Mia Pujals

Johtava lakimies, varatuomari

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

# Taustaksi

- Asunto-osakeyhtiö – yhteisöasumista
  - Lataamiseen / latauspisteen toteuttamiseen tarvitaan yhtiön päätös tai lupa
  - Päätöksenteossa huomioitava osakkeenomistajien yhdenvertaisuus
- Yhtiöllä ei velvollisuutta toteuttaa sähköautojen latauspisteitä
  - Huomioi kuitenkin energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset
- Päätöksentekoa sääntelee asunto-osakeyhtiölaki (yhtiökokous / hallitus)
- Merkitystä myös autopaikan hallinnalla

# Taustaksi

- Jos yhtiössä kiinnostusta sähköautojen lataamiseen, selvitettävä:
  - Toteutettavien latauspisteiden määrä
  - Yhtiön sähköverkon tila ja kapasiteetin riittävyys
  - Tarjolla olevat eri tekniset vaihtoehdot
- Valittavien latausratkaisujen tulee olla turvallisia !
- Yhtiön vai osakkaiden hanke ?
  - Yhtiön hankkeessa yhtiö toimii hankkeen tilaajana ja maksajana
  - Osakkaan hankkeessa tilaaja ja maksaja on joko osakas (osakkaan muutostyö) tai ns. osakasvähemmistön hankkeissa tilaaja on taloyhtiö ja maksajina osakasvähemmistö

# Ajankohtaista sähköautojen lataukseen liittyen

## EU:n energiatehokkuusdirektiivi

- **EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muutos**
- Velvoitteita sähköautojen lataukseen liittyen
  - Asuinrakennukset
    - Uudiskohteissa ja asuinrakennusten laajoissa korjaushankkeissa velvollisuus varautua latauspisteiden toteutukseen asentamalla putkitukset sähkökaapeleita varten
    - Jos rakennuksessa tai fyysisesti sen yhteydessä yli 10 pysäköintipaikkaa
    - Laajamittaisen korjaushankkeen yhteydessä, jos peruskorjaustoimenpiteet kattavat pysäköintialueen tai sen sähköinfrastruktuurin
  - Muut kuin asuinrakennukset
    - Uudiskohteet ja laajamittaisen korjaushankkeen yhteydessä
    - Jos yli 10 pysäköintipaikkaa
    - Latauspiste asennettava vähintään yhdelle pysäköintipaikalle ja putkitus siten, että voidaan tulevaisuudessa asentaa joka viidennelle

# Ajankohtaista sähköautojen lataukseen liittyen

## ARA:n latausinfra-avustus

- **ARA:n avustus** latausinfraan rakentamiseen syksystä 2018 lähtien
- Hakija: Asuinrakennuksen omistava yhteisö (esim. asunto-osakeyhtiö)
- Edellytykset: Avustuksen saaminen edellyttää, että rakennetaan latausmahdollisuus tai valmius vähintään viidelle autopaikalle
- Suuruus: Avustuksen suuruus: 35 % hyväksytyistä, toteutuneista kustannuksista, kuitenkin max 90 000 euroa
- Avustettavat toimet: Kartoitus ja hankesuunnitelma (jos hanke toteutuu), kiinteistön sähköliittymään, - nousuihin, putkituksiin, kaapelointeihin kohdistuvat muutostyöt sekä näihin liittyvät tavanomaiset maanrakennustyöt ja latausasema (jos yhteisön omistuksessa)

# Päätöksentekomenettely ja kustannusten jakaminen Yhtiön hanke ja osakkaiden hankkeet

# Autopaikkojen hallinnasta

- Autopaikkojen hallinta vaikuttaa päätöksentekomenettelyyn ja kustannusten jakamiseen
- Autopaikka on joko yhtiön tai osakkaan hallinnassa
  - Yhtiöjärjestys ratkaiseva
- Osakashallinta
  - Tuottaako asunto-osakeyhtiön osake oikeuden hallita autopaikkoja?
    - Autopaikkaosake oikeuttaa paikan hallintaan
    - Asunto-osakkeet oikeuttavat huoneiston lisäksi autopaikan hallintaan
    - Yhtiöjärjestyksen sanamuodon mukaan ”autopaikka kuuluu huoneistoon”
- Ellei yhtiöjärjestyksen perusteella autopaikka ole osakkaan hallinnassa, on se yhtiön hallinnassa

# Päätöksenteko

## Yhtiön hanke – tavanomainen uudistus

- Yhtiön päätöksentekoon liittyy olennaisesti kysymys latauksen mahdollistavan tekniikan **tavanomaisuudesta**
- Uudistuksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä, jos
  - Uudistuksella ”*kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia*”, ns. tavanomainen taso ja
  - Maksurasitus on kohtuullinen
- Muutoin vaaditaan osakkeenomistajien suostumus
- Yhteiskunnallinen kehitys, energiatehokkuusdirektiivin muutos, ARA:n avustus ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että latausinfran toteutusta voidaan jo pitää tavanomaisena uudistuksena
  - Pois lukien pikalatauslaitteet



# Yhtiön hanke – Päätöksenteko ja kustannusten jakaminen

- Autopaikat taloyhtiön hallinnassa
  - Yhtiökokouksen enemmistöpäätös
  - Hankkeen kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella kaikkien osakkeenomistajien maksettaviksi
    - Tavanomainen uudistus
    - Kustannusrasituksen kohtuullisuus

# Yhtiön hanke – Päätöksenteko ja kustannusten jakaminen

- Autopaikat osakkeenomistajien hallinnassa
- Jos uudistuksesta (latausinfra) seuraa osakkeille merkittävää etua/arvonnousua
  - Sähköautojen latausinfraan toteuttamiseen liittyvät kustannukset tulee kohdentaa autopaikkaosakkeenomistajien maksettaviksi niiltä osin kuin ne kohdistuvat ja palvelevat autopaikkojen lataustarvetta (kaapeloinnit, latauslaite)
    - vrt. sähköliittymän koon kasvattaminen palvelee lähtökohtaisesti koko taloyhtiötä
  - Tällöin vastiketta ko. kustannusten kattamiseksi maksavat vain autopaikkaosakkaat yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella
- Päätös yhtiökokouksessa tehdään ns. kaksinkertaisella enemmistöllä eli enemmistöpäätös yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja enemmistö autopaikkaosakkeenomistajien yhtiökokouksessa antamista äänistä tulee kannattaa päätöstä (6:32.5)

# Päätöksenteko ja kustannusten jakaminen Osakkeenomistajan muutostyö

- Asunto-osakeyhtiölaissa säännökset osakkeenomistajan muutostyöstä (5 luku)
- Osakkeenomistajan saatava yhtiön lupa muutostyölle !
  - Yhtiökokouksen enemmistöpäätös ja valtuutus hallitukselle käsitellä muutostyöluvat jatkossa
  - Hallituksen päätös, jos ei vaikutusta yhtiöön tai muihin osakkaisiin
- Muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaan maksettavaksi
  - Poikkeus esim. sähköverkon kunnan ja kapasiteetin kartoitus, jonka tekee usein yhtiö
- Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus huomioitava
- Yhtiö laatii osakkaan kanssa sopimuksen, jossa huomioitu
  - Toteutus, kunnossapito, vastuut, sähkökulutus, sopimuksen kesto ja päättyminen

# Päätöksenteko ja kustannusten jakaminen Osakasvähemmistön hanke

- Ero osakkeenomistajan muutostyöhön siinä, että osakasvähemmistön hankkeessa taloyhtiö toimii hankkeen toteuttajana ja vain vähemmistö osakkaista on mukana hankkeessa ja maksaa vastiketta kustannusten kattamiseksi (rahaliikenne yhtiön kautta)
- Päätöksenteko yhtiökokouksessa määräenemmistöllä (2/3) ja vastiketta kustannusten kattamiseksi peritään siihen suostuneilta osakkeenomistajilta (ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta). Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti. (6:33.2-3 §)
- Yhdenvertaisuus huomioitava

# Sähkönkulutuksen korvaaminen

- Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus edellyttää, että lisääntyneen sähkön kulutuksen maksaa sähköautoa lataava
- Latauspisteen sähkön kulutus pystyttävä mittaamaan
- Osakashallintaiset paikat
  - Yhtiöjärjestyksen vastikepykälän muutos
  - Sopimus
- Yhtiön hallinnassa olevat paikat
  - Vuokrasopimuksessa sovitaan, että lataaja maksaa mitatun kulutuksen mukaisen korvauksen kulutetusta sähköstä
- Palveluntarjoajilla ratkaisuja, joissa käyttäjä tunnistetaan ja käytöstä laskutetaan käytön mukaan

# Kunnossapitovastuu infrasta ja latauslaitteesta

- Kunnossapitovastuu tarkoittaa velvollisuutta huoltaa, hoitaa, korjata ja uudistaa kustannuksellaan
- Taloyhtiön toimiessa hankkeen toteuttajana (yhtiön hanke, osakasvähemmistön hanke) kunnossapitovastuu sekä infrasta että latauspisteestä on taloyhtiöllä
  - Ellei yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä
- Osakkeenomistajan muutostyössä kunnossapitovastuu muutostyöstä on lähtökohtaisesti osakkaalla
  - Ellei taloyhtiö päätä ottaa kunnossapitoa vastuulleen
- Kunnossapitovastuusta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä
  - Soveltuu parhaiten osakashallinnassa oleviin paikkoihin

# Muuta huomioitavaa

- Taloyhtiön autopaikat voivat perustua rasitejärjestelyyn
  - Rasitesopimus sitoo osapuoliaan
  - Ehdot kunnossapito- ja uudistustoimenpiteiden suorittamisesta
  - Sähköliittymän omistus
- Taloyhtiön autopaikat sijaitsevat pysäköintiyhtiön omistamassa autohallissa
  - Asunto-osakeyhtiöt omistavat pysäköintiyhtiön osakkeet
  - Osakeyhtiömuotoisessa yhtiössä päätöksenteko tapahtuu osakeyhtiölain säännösten mukaisesti



## Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Annankatu 24, 4. kerros  
00100 Helsinki  
09 1667 6761 (vaihde)

[www.ukl.fi](http://www.ukl.fi)



@kluusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa