

# Sähköautojen latauspisteiden toteutus taloyhtiössä

Mia Pujals

Vanhempi lakimies, varatuomari

Kiinteistöliitto Uusimaa ry

# Usein kysytyjä kysymyksiä latauspisteistä

- Saako osakas ladata sähköautoaan lämpötolpasta ja yhtiön piikkiin?
- Mitä asioita tulee ottaa huomioon latausinfrahankkeessa?
- Miten asiasta päätetään ja miten kustannukset jaetaan?
- Kuinka osakkaiden yhdenvertaisuus toteutetaan?

# Taustaksi

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

# Ajankohtaista lainsäädännössä

- Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muutos 2018
  - Uudisrakentaminen ja laajamittaisesti korjattavat rakennukset, joissa **yli 10 pysäköintipaikkaa**
    - Asuinrakennukset: Putkitus siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voitaisiin toteuttaa myöhemmin latauspiste kaapelointineen (**ns. varautumisvelvollisuus**)
    - Muut rakennukset: Vähintään 1 latauspiste ja lisäksi putkitus siten, että joka viidenteen autopaikkaan on mahdollista toteuttaa myöhemmin latauspiste
  - Laajamittaisen korjauksen tulee kohdistua:
    - Rakennuksen pysäköintialueeseen tai sähköinfrastruktuuriin (pysäköintialue sijaitsee rakennuksen sisäpuolella) tai
    - Pysäköintialueeseen tai pysäköintialueen sähköinfrastruktuuriin (pysäköintialue sijaitsee fyysisesti rakennuksen yhteydessä)
- Kansallinen lainsäädäntö on saatettava voimaan viimeistään 10.3.2020

# Ajankohtaista lainsäädännössä

- Ympäristöministeriössä valmisteilla hallituksen esitys eduskunnalle laiksi sähköajoneuvojen latausvalmiuksista ja latauspisteistä
- Luonnos hallituksen esityksestä lausunnoille 3.10.2019
  - Kaikkiin **uusiin tai laajasti korjattaviin asuinrakennuksiin**, joissa on **yli 4 pysäköintipaikkaa**, tulisi tehdä jokaiselle paikalle sähköautojen latausvalmius
  - Muussa kuin asuinkäytössä oleville rakennuksille myös direktiiviä tiukempia velvoitteita
  - Uudisrakentamista ja laajoja korjauksia koskevat velvoitteet tulisivat sovellettavaksi vuodesta 2021 lähtien
- Kiinteistöliitto ei kannata tiukempaa sääntelyä kuin mitä EU direktiivi edellyttää
- Laajamittaisen korjauksen käsite
- Säännös ”asukkaan mahdollisuudesta latauspisteeseen” ongelmallinen
  - HE luonnos: Kun latausvalmiudet olemassa, asukkaalle tulee mahdollistaa latauspiste ilman tarpeetonta viivytystä

# Avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen (latausinfra-avustus)

## AVUSTUS

- Avustuksen myöntää ARA
- Yhteisölle, joka toteuttaa **latausvalmiuden** vähintään 5 autopaikalle
- Korvataan **35 %** toteutuneista kustannuksista (sis. alv.)
  - Kuitenkin enintään 90 000 €

## TUETTAVAT TOIMET / INFRA

- Tarvekartoitus ja hankesuunnittelu (jos hanke toteutuu)
- Sähköpääkeskukseen tarvittavat muutostyöt
- Putkitukset ja kaapeloinnit sekä niihin liittyvät tavanomaiset maanrakennustyöt
- Latauslaitteet, jos ne ovat tuensaajan omistuksessa

# Mistä liikkeelle ?

- Jos yhtiössä kiinnostusta sähköautojen lataamiseen, selvitettävä:
  - Toteutettavien latauspisteiden määrä – tarve ja kiinnostus
  - 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 ja kustannukset peritään osakkailta vastikkeena
  - Osakkaan hankkeessa tilaaja ja maksaja on osakas (osakkaan muutostyö)

# Päätöksentekomenettely ja kustannusten jakaminen



# 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 tai
    - Asunto-osakkeet oikeuttavat huoneiston lisäksi autopaikan hallintaan tai
    - Yhtiöjärjestyksen sanamuodon mukaan ”autopaikka kuuluu huoneistoon”
- Ellei yhtiöjärjestyksen perusteella autopaikka ole osakkaan hallinnassa, on se yhtiön hallinnassa

# 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

# Esimerkki 1: Yhtiön hanke

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

# Esimerkki 2: Yhtiön hanke

- Autopaikat **osakkeenomistajien hallinnassa** erillisinä osakkeina
- Jos uudistuksesta (latausinfra) seuraa merkittävää etua/arvonnousua vain ko. osakkeille
  - Kustannukset tulee kohdentaa autopaikkaosakkaiden maksettaviksi niiltä osin kuin ne kohdistuvat ja palvelevat vain autopaikkojen lataustarvetta (kaapeloinnit sähköpääkeskukselta latauspisteille ja kaivuutyöt, latauslaite)
    - vrt. sähköliittymän koon kasvattaminen palvelee lähtökohtaisesti koko taloyhtiötä
  - Tällöin vastiketta ko. kustannusten kattamiseksi maksavat vain autopaikkaosakkaat yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella
- Yhtiökokouksen ns. tuplaenemmistö päätös
  - Enemmistö kaikista yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja enemmistö autopaikkaosakkeenomistajien yhtiökokouksessa antamista äänistä tulee kannattaa päätöstä (6:32.5)

# Esimerkki 3: Osakasvähemmistön hanke

- Autopaikat **yhtiön tai osakkaan hallinnassa**
- Taloyhtiö hankkeen toteuttaja, mutta vain osa (vähemmistö) osakkaista on mukana hankkeessa ja maksaa vastiketta kustannusten kattamiseksi (rahaliikenne yhtiön kautta)
- Päätöksenteko yhtiökokouksessa määräenemmistöllä (2/3) ja
- Vastiketta kustannusten kattamiseksi peritään vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta (ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta)
- Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksessä määrättyjen vastikeperusteiden mukaisesti. (6:33.2-3 §)
- Yhdenvertaisuus huomioitava
  - Jätkiliittyminen hankkeeseen

# Esimerkki 4: Osakkeenomistajan muutostyö

- Paikat **yhtiön tai osakkeenomistajan hallinnassa**
- Hankkeen toteuttaja osakkeenomistaja
- 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 päättymisen
- Huom! ARA:n avustus ei koske osaksmuutostyötä

# Yleisiä huomioita yhdenvertaisuudesta

- Osakkailla tulee olla samanlainen mahdollisuus sähköauton lataamiseen
  - Yleensä sähköverkon kapasiteetti ei riitä latauspisteiden asentamiseen kaikille
    - Kartoitettava osakkaiden halukkuus / tarve latauspisteisiin
    - Kapasiteetin rajallisuus mahdollisesti ratkaistavissa palveluntarjoajien teknisillä vaihtoehdoilla, esim. ”älykäs lataus”
  - Jos autopaikat taloyhtiön hallinnassa
    - Huomioitava tehtävässä vuokrasopimuksessa; toistaiseksi voimassa oleva sopimus = irtisanottavissa oleva
    - Oma autopaikkajono latauspistepaikoille...
  - Osakasmuutostöissä huomioitava muutostyöluvan ehdoissa, esim. irtisanominen, asennusten purkaminen tarvittaessa...
- Jälkikäteinen liittyminen osakasvähemmistön hankkeeseen oltava mahdollista
  - Määriteltävä jälkiliittymismaksu ja sen käyttäminen
- Lataaja maksaa kuluttamansa sähkön

# 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 tai kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn
  - Sopimus sitoo osapuoliaan (rasitesopimus / yhteisjärjestelysopimus)
  - 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

# Lisätietoa päätöksenteosta



Kiinteistöliiton ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi

<https://www.kiinteistoliitto.fi/media/3948/ohjelatauspisteidentotettamiseksi.pdf>

Katso myös 12 videota Kiinteistöliiton jäsensivuilta – videot ja verkkokurssit – sähköautojen latauspisteet



Motivan opas: Kiinteistöjen latauspisteet kuntoon,  
päivitetty 2018

[https://www.motiva.fi/ajankohtaista/julkaisut/liikenne/kiinteistojen\\_latauspisteet\\_kuntoon.10750.shtml](https://www.motiva.fi/ajankohtaista/julkaisut/liikenne/kiinteistojen_latauspisteet_kuntoon.10750.shtml)



## 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