



Miten toteutetaan sähköautojen latauspistehankkeet?

Turku 30.10.2025

Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari

Suomen Kiinteistöliitto ry

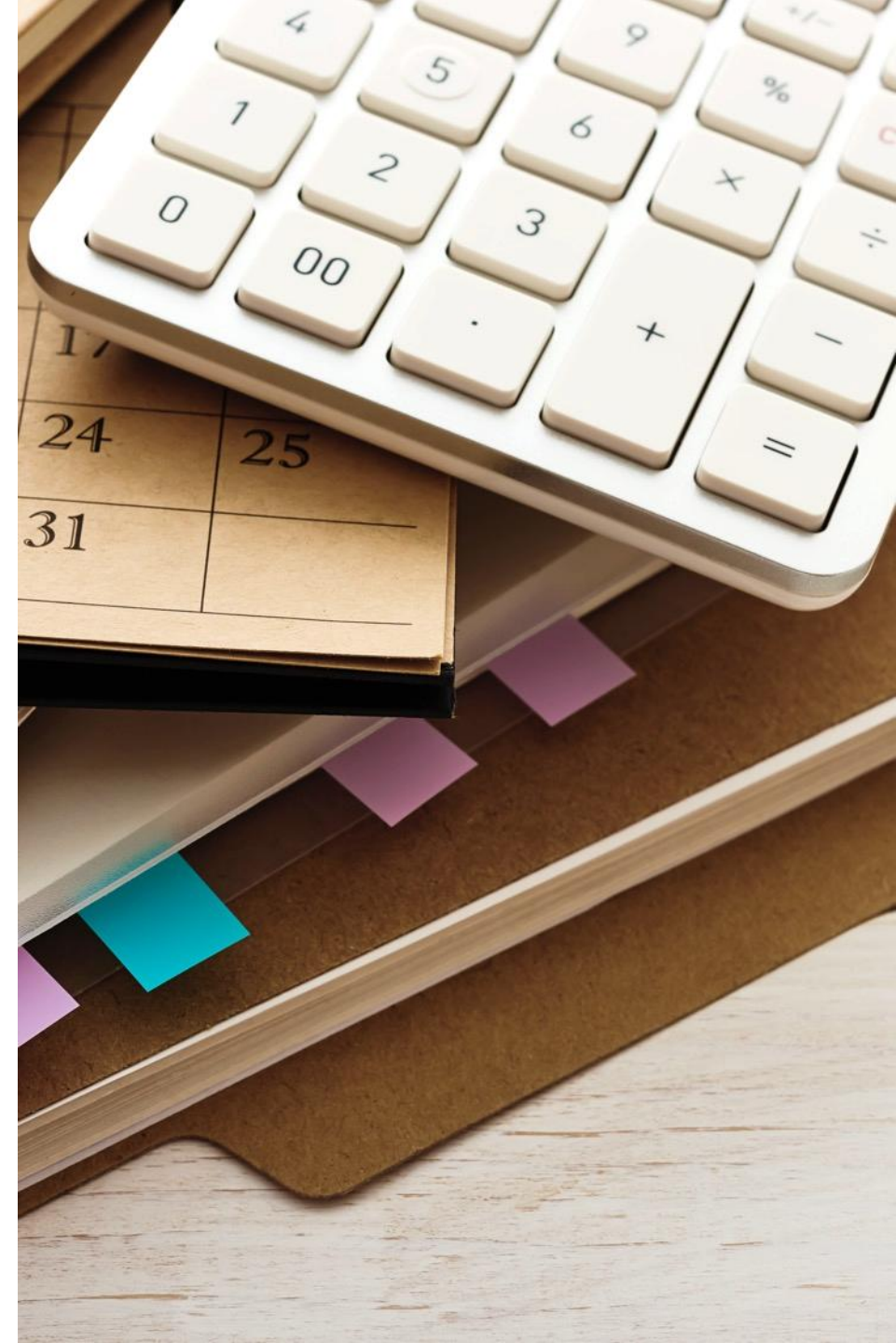
Aiheita

- Esiselvitykset
- Päätöksenteko ja kustannusten kohdentuminen eri tilanteissa
 - Taloyhtiön paikat
 - Osakepaikat
- Lyhyesti kunnossapitovastuusta, yhtiöjärjestyksestä ja sopimisesta
- Ajankohtaista



Ensiksi selvittävä:

1. Ovatko autopaikat, joille latauslaitteita asennetaan yhtiön vai osakkaan hallinnassa?
2. Kuinka suurta kiinnostus latauspisteiden osalta on?
3. Mihin yhtiön perusjärjestelmän kapasiteetti riittää?
4. Hahmoteltava, onko hanke toteutettavissa yhtiön toimesta enemmistö- tai vähemmistöhankeena, vai osakkeenomistajan muutostyönä?
5. Aina huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuus (AOYL 1:10)
6. Palvelevatko mahdolliset sähköjärjestelmän uudistukset taloyhtiötä laajemminkin?



Miten kävi avustuksille?

- Valtion talousarviossa ei rahaa latausjärjestelmiä koskeviin avustuksiin
 - Uusia avustuksia ei myönnetä
 - Jo myönnettyjen avustusten osalta mahdollista saada edelleen maksatukseen, kunhan ehdot täyttyvät
 - ARA:n tehtävät siirretty Varkelle (Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus)
 - Avustus maksetaan jälkikäteen yhdessä erässä verkkoasiointipalvelun kautta
 - Liitteeksi:
 - pääkirjan ote, jossa latausinfraan kulut tiliöity omalle tililleen
 - järjestelmätoimituksen vastaanottopöytäkirja
 - Tarkemmat ohjeet avustuksen hakuohjeessa





*Päätöksenteko ja kustannusten
kohdentuminen*

Yhtiön paikat:

Tavanomainen uudistus yhtiön hankkeena

- Joillekin/kaikille paikoille
- Yhtiökokouksen enemmistö
- Kaikki maksaa yj:n mukaisesti

Osakasvähemmistön hanke

- Yhtiön hankkeena, mutta kulut hankkeeseen suostuneille
- Halukkaiden suostumus maksamiseen

Osaksmuutostyö

- Periaatepäätös yhtiökokouksessa
- Kustannukset osakkaalle

Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: latauslaitteet muutamille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: latauslaitteet kaikille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Osakasvähemmistön hanke: latauslaitteet vain maksajille	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	sovittava, jos halutaan osakasvähemmistön vastaavan	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettäjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Osakaspaikat:

1. Kaikilla huoneiston hallintaan kuuluu autopaikka

- Tavanomainen uudistus **yhtiön hankkeena**
- Yhtiökokouksen **enemmistö**
- **Kaikki maksaa** yj:n mukaisesti

2. Autopaikkaosakkeita/tilanne, jossa autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja

- A. Yhtiökokouksen ja autopaikkaosakkaiden enemmistö (etua saavien)
- Kustannukset kaikille autopaikkaosakkaille (etua saaville)
- B. Osakasvähemmistön hanke / yhtiön hanke
- Yhtiökokouksen 2/3 määräenemmistöpäätös
 - Halukkaiden suostumus
 - Kustannukset vain suostuville

3. Osaksmuutostyö

- **Periaatepäätös yhtiökokouksessa**
- **Kustannukset osakkaalle**

Osakkaan hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: kun kaikki asunto-osakkeet tuottavat oikeuden hallita myös autopaikkaa	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	tuplaenemmistö (AOYL 6:32.5)	autopaikkaosakkaat maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakasvähemmistön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakkaan muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettäjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Latauspistelain vaikutus?

Mm. Latauspisteitä ja niiden toteuttamista sääntelee laki (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020)

- Taustalla mm. EU:n rakennusten energiatehokkuutta sääntelevän direktiivin muutos (EU) 2018/844 (EPBD)

Koskee asuinrakennuksia, joiden yhteydessä > 4 autopaikkaa

Huom! Sovelletaan **rakennusluvan** alaisiin **laajamittaisiin korjaushankkeisiin**.

Asuinrakennusten osalta velvoite koskee **latauspistevalmiuden** (kaapelireittien) toteuttamista laajamittaisen korjauksen yhteydessä.

Latauspistelaki 6 §

”Sellaisen laajamittaisen korjauksen kohteena olevan asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.”

Käytön kestävyyttä parantava uudistus

- AOYL muutos, voimaan 8.3.2023
- Enemmistöpäätöksin, kun kyse *käytön kestävyyttä* parantavasta uudistuksesta
- Käytön kestävyys
 - Ekologinen, taloudellinen, sosiaalinen
 - Yhteiskunnan tuki ja vrt. uudistuotanto

6 luku 31 § Päätös kaikkien osakkaiden rahoittamasta uudistuksesta

Yhtiökokous päättää uudistuksesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja:

1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;

2) kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;

3) kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti;

4) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä; tai

5) toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen.

*Kunnossapitovastuu, yhtiöjärjestys ja
sopiminen*



Kunnossapitovastuun jako ja sen muuttaminen

- Tärkeää muistaa, että kaikissa **yhtiön hankkeissa** (myös ns. osakasvähemmistön hanke) kunnossapitovastuu jää yhtiölle (ja kaikkien maksettavaksi), ellei muuta määrätä
- **Osaksmuutostyön kunnossapito** osakkaan vastuulla
- Osakkaan kunnossapitovastuusta on **selkeintä määrätä yhtiöjärjestyksessä**
- Yhtiön ja osakkaan välillä **kannattaa tarkemmin sopia** esimerkiksi osaksmuutostyön ehdoista



Latauspistepäätöksentekoa helpotetaan autopaikoilla?

- AOYL-mietintö annettu 15.8.2025
- Mietinnössä esitetään lakiin olettamaa vastikeperusteesta
 - Helpottaa päätöksentekoa, jos sovellettava vastikeperuste puuttuu yhtiöjärjestyksestä
 - Maksuperusteena osakelukumäärä tai tasajako, jos toimenpide hyödyttää yhtä paljon jokaista huoneistoa ja siitä aiheutuu yhtä suuret kustannukset jokaisen huoneiston osalta
- Soveltuu vain joitakin osakkaita hyödyttävän tai tavanomaisen tason ylittävän uudistuksen kulujen kattamiseen





Palovarointen muuttuvat vastuut ja erityiskysymykset

Turku 30.10.2025

Vanhempi lakimies Pauliina Haapsaari

Suomen Kiinteistöliitto ry



Erilaiset palovaroittimet - taloyhtiön iän merkitys

Vanhemmat taloyhtiöt

- Asuinrakennuksissa, joiden rakentamiseen on saatu rakennuslupa ennen helmikuuta 2009 on yleensä paristokäyttöiset palovaroittimet
- Paristokäyttöiset palovaroittimet ovat olleet huoneiston haltijan vastuulla
 - **Muutos koskee näitä yhtiöitä**

Uudemmat taloyhtiöt

- 1.2.2009 tai sen jälkeen rakennusluvan saaneissa asuinrakennuksissa on sähköverkkoon kytketty palovaroitinjärjestelmä
 - Kuuluu perusjärjestelmänä jo nykyisin asunto-osakeyhtiön vastuulle
 - **Vastuut säilyvät näiden yhtiöiden osalta ennallaan**

Milloin vastuu palovaroitTIMista siirtyy asukkaalta taloyhtiölle?



KIINTEISTÖ
LIITTO

Pelastuslain uudistus muuttaa vastuita

- Pelastuslain uudistus on tullut voimaan 1.1.2024
- Palovaroittimia koskee kahden vuoden siirtymäaika
 - **Asuntojen paristokäyttöiset palovaroittimet siirtyvät rakennuksen omistajan vastuulle pelastuslain mukaan 1.1.2026**
- Rakennuksen omistaja on jatkossa velvollinen huolehtimaan siitä, että asunnot varustetaan riittävällä määrällä palovaroittimia tai muita laitteita, jotka mahdollisimman aikaisin havaitsevat alkavan tulipalon ja varoittavat asunnossa olevia.

Miksi vastuu palovaroittimista siirtyy asukkaalta taloyhtiölle?



KIINTEISTÖ
LIITTO

Miksi pelastuslakia uudistettiin

Palovaroittimia koskevan muutoksen osalta tavoitteena on paloturvallisuuden parantaminen

- tutkimusnäyttöä siitä, että paloturvallisuus paranee, kun palovaroittimet ovat rakennuksen omistajan vastuulla
- asumisen paloturvallisuuden kannalta on olennaista, että kaikissa asunnoissa on toimivat palovaroittimet
- kerrostaloissa ja rivitaloissa puuttuva palovaroitin on riski myös naapuriasuntojen paloturvallisuudelle



Mitä muutos tarkoittaa taloyhtiön kannalta?



KIINTEISTÖ
LIITTO

Mistä rakennuksen omistaja vastaa

- Rakennuksen omistajana taloyhtiö vastaa perustasoisten palovaroittimien hankinnasta, asentamisesta ja kunnossapidosta
 - Palovaroittimien ja niiden paristojen ja akkujen uusiminen on kunnossapitoa
- Rakennuksen omistaja velvollinen huolehtimaan, että asunnoissa riittävä määrä palovaroittimia
 - Hankinta-ajankohta ja paristojen uusimisajankohta kannattaa dokumentoida huoltokirjaan
- Asuntojen jokaisessa kerroksessa oltava vähintään 1 palovaroitin jokaista alkavaa 60m² kohden
 - SM:n palovaroitinasetus on uusittu 11.6.2025
 - Vähimmäismäärää ei muutettu

Palovaroittimet ja oikeus päästä huoneistoon

- Rakennuksen omistajalla tai tämän edustajalla on oikeus päästä huoneistoon, kun se on välttämätöntä
 - palovaroitinten hankinta- ja asennusvelvollisuuden takia
 - palovaroitinten toimintakunnossa pitämisen takia
- Siihen, kuinka usein huoneistokäynnit ovat jatkossa tarpeen palovaroittimien vuoksi, voidaan vaikuttaa:
 - palovaroittimien hankintavaiheen päätöksillä
 - sillä, että uusitaan paristot ja palovaroittimet riittävän ajoissa
 - tarjolla myös digitaalisia etäluettavia palovaroittimia ja palovaroitinpalvelua

Mistä osakas vastaa

- Osakkaan tulee ilmoittaa yhtiölle viipymättä havaitsemistaan vioista
 - Osakas voi havaita vikoja testaamalla palovaroittimen säännöllisesti
 - Palovaroitin on suositeltavaa testata esimerkiksi kerran kuussa
- Osakas vastaa siitä, että ei aiheuta palovaroittimelle ja sen toiminnalle vahinkoa
 - Palovaroitinta ei saa poistaa paikoiltaan
 - Palovaroittimen paristoa ei saa poistaa paikoiltaan
 - Palovaroitinta ei saa maalata (esimerkiksi katon maalauksen yhteydessä)

Uusittu palovaroitinasetus

- Sisäministeriön asetus palovaroittimista uusittiin 11.6.2025 ja tulee voimaan 1.1.2026.
- Palovaroittiminen vähimmäismäärä asetuksessa ennallaan.
- Lisäksi asetuksessa nyt todettu, että vähimmäismäärän lisäksi asunnossa voi olla asukkaan hankkimia palovaroittimia tai palovaroittimen hälytysääntä täydentäviä lisälaitteita.
- Yksittäisen palovaroittimen sijoittamista tarkennettiin asetuksella.
- Jatkossa edellytetään, että palovaroitin asennetaan huoneen kattoon ja vähintään puolen metrin etäisyydelle seinistä. Sijoituspaikan valinnassa on huomioitava huoneen muoto, ilmanvaihto sekä hälytysäänen kuuluvuus.

Palovaroittimen testaaminen

- SM täsmensi asetusta koskevassa uutisessaan testaamisvelvoitetta toteamalla: "Kunnossapitovelvoite ei edellytä, että rakennuksen omistaja tai asukas testaa, eli painaa palovaroittimen testinappia säännöllisesti. Laki ei myöskään vaadi palovaroittimen etäluettavuutta."
- Testaamisen osalta kyseessä on siis suositus – ei lakisääteinen velvollisuus.
- **Asukkaan on hyvä testata palovaroitin säännöllisesti esimerkiksi kerran kuukaudessa.**

Erityiskysymykset hallintaan



KIINTEISTÖ
LIITTO

Erityiskysymykset

Käsiteltävät erityiskysymykset:

- Erikoistoiminteiset palovaroittimet
- Palovaroitin murtohälytysjärjestelmän osana
- Pieni asunto-osakeyhtiö
ja osakkaiden hankkimien palovaroittimien
hyödyntäminen
- Siivous



Erikoistoiminteiset palovaroittimet

- Erikoistoiminteisiä palovaroittimia ovat esimerkiksi kirkkaalla valolla ja tärinällä hälytyksen antavat **vilkku- ja tärinähälyttimet** ja asukkaan tilaamat **murtohälytinjärjestelmän osana asennetut palovaroittimet**.
- Taloyhtiö vastaa vain perustasoisista palovaroittimista
 - Yhtiö tekee päätöksen perustasosta hankintavaiheessa
- Osakas hankkii ja asennuttaa tarvitsemansa / haluamansa erikoistoiminteiset palovaroittimet ja vastaa niiden kunnossapidosta
- Suositus on, että taloyhtiö joka tapauksessa asentaa kaikkiin asuntoihin asetuksessa edellytetyn määrän perustasoisia palovaroittimia.

Palovaroitin murtohälytysjärjestelmän osana

- Osakkaalle on voitu asentaa palovaroittimet osana murtohälytysjärjestelmää.
- Yhtiö vastaa vain perusjärjestelmästä ja osakas murtohälytysjärjestelmän osana asennetuista palovaroittimista
 - Osakas vastaa sekä hankinnasta, että kunnossapidosta
 - Osakkaan sopimus voi myös päättyä
- Suositus on, että taloyhtiö joka tapauksessa asentaa myös tällaiseen asuntoon asetuksessa edellytetyn määrän perustasoisia palovaroittimia.



Pieni asunto-osakeyhtiö ja osakkaiden hankkimat palovaroittimet

- Suhtautuuko pelastuslaki pieniin yhtiöihin eri tavalla kuin suuriin taloyhtiöihin?
 - Ei suhtaudu!
- Miksi tämä on kuitenkin erityiskysymyksenä mukana?
- Liittyy kysymykseen siitä, voidaanko taloyhtiössä päättää ottaa osakkaiden jo hankkimat ja asentamat palovaroittimet yhtiön kunnossapitovastuulle?
 - Jotta näin voisi tehdä, rakennuksen omistajan pitäisi käydä kaikki asunnot läpi ja tarkistaa jokaisen jo asennetun palovaroittimen osalta sekä palovaroittimen että paristojen jäljellä oleva käyttöikä ja asennuksen asianmukaisuus
 - Tämän jälkeen jäljellä olevat käyttöiät tulisi dokumentoida huoltokirjaan
 - Näin toimien ei yleensä päästä vaihtovälien osalta kaikkien osalta samaan aikatauluun - hankaloittaa toimintaa palovaroitinten kunnossapidon osalta jatkossa
 - Käytännössä tämä on siis realistinen / mahdollinen vaihtoehto vain hyvin pienissä taloyhtiöissä, jossa on osakkaiden vasta hankkimat palovaroittimet, joilla runsaasti käyttöikää jäljellä

Siivous

- Likaantuminen saattaa vaikuttaa palovaroittimen toimintaan
- Huoneiston siivous kuuluu aina asukkaalle
- Kuuluuko palovaroitin imuroida?
 - Imurointia ei suositella
 - Imuroitaessa osan palovaroittimen pinnalla olevasta pölystä tulee siirtäneeksi palovaroittimen sisälle
 - Palovaroitinten omat ohjeet "kirjavia". Hankinnan yhteydessä kannattaa kiinnittää huomiota ohjeiden selkeyteen.
- Palovaroittimen ulkopinnan voi tarvittaessa puhdistaa pyyhkimällä sen varovasti kostealla pyyhkeellä

Lopuksi

- Jos palovaroittimet on vielä asentamatta, nyt alkaa olla jo kiire – vastuu siirtyy rakennuksen omistajalle 1.1.2026
- Lisätietoa aiheesta
 - <https://www.kiinteistoliitto.fi/taloyhtio/turvallisuus/paloturvallisuus/>
 - <https://intermin.fi/pelastustoimi/onnettomuuksien-ehkaisy/paloturvallisuuslaitteet/ukk>





Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KIINTEISTÖ
LIITTO