



# Latauspisteet taloyhtiössä – Päätöksenteko ja hallinto

Taloyhtiöpäivä 1.11.2023

Heli Launto

Lakimies



# Sisältö

- Ajankohtaista
  - Latauspistelaki
- Päätöksenteko ja kustannusten jakaminen asunto-osakeyhtiössä
  - Tavanomaisuus
  - Autopaikkojen hallinta
  - Yhtiön hanke vai osakkeenomistajan muutostyö
  - Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus



# Yleistä

- 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

# Latauspistelaki

- Voimaan 11.11.2020, sovelletaan hankkeeseen, jota koskeva
- rakennuslupahakemus on tullut vireille 11.3.2021 tai sen jälkeen
  - Velvoitteen noudattamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Velvoitteet koskien asuinrakennuksia ja muita kuin asuinrakennuksia
  - Muiden kuin asuinrakennusten osalta tiukemmat vaatimukset
- **Latauspistevalmius** tulee toteuttaa
  - Uusiin asuinrakennuksiin ja laajamittaisesti korjattaviin (vanhoihin) asuinrakennuksiin, joissa on **yli neljä pysäköintipaikkaa**
  - Uusiin tai laajamittaisesti korjattaviin pysäköintitaloihin (yhden tai useamman asuinrakennuksen pysäköinnin järjestämiseen tarkoitettu)
- Latauspistevalmius tulee toteuttaa siten, että **jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste**

# Latauspistelaki

- Latauspistevalmius = putkitukset tai muut johtotiet, joihin voidaan myöhemmin asentaa tarvittava kaapelointi sähköajoneuvojen latauspisteitä varten, tai kaapelointi latauspisteitä varten.
- Laajamittainen korjaus = korjaus, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.
- Laajamittaisen korjauksen tulee kohdistua:
  - Rakennuksen pysäköintipaikkoihin tai rakennuksen sähköjärjestelmään (pysäköintipaikat sijaitsevat rakennuksessa) tai
  - Pysäköintipaikkoihin tai pysäköintipaikkojen sähköjärjestelmään (pysäköintipaikat sijaitsevat kiinteistöllä, rakennuksen ulkopuolella)

# PÄÄTÖKSENTEKOMENETTELY JA KUSTANNUSTEN JAKAMINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖSSÄ



KIINTEISTÖLIITTO  
Varsinais-Suomi

# Tavanomainen uudistus

- AOYL 6:31.2: Yhtiökokous päättää enemmistöllä sellaisesta uudistushankkeesta, joka
  - vastaa ajankohdan tavanomaista tasoa ja
  - josta syntyvä maksurasitus ei muodostu osakkeenomistajalle kohtuuttomaksi
- Autopaikkojen varustamista latauslaitteilla pidetään ns. tavanomaisena uudistushankkeena
  - Tulkinnessa huomioitu yhteiskunnallinen kehitys, EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivin muutos -> Latauspistelaki, ARA:n avustukset...
  - Pois lukien pikalatauslaitteet

# Autopaikkojen hallinnasta

- Autopaikan hallinnalla on merkitystä päätöksenteon ja kustannusten jaon kannalta
- Autopaikka on joko taloyhtiön tai osakkaan hallinnassa
  - Yhtiöjärjestys ratkaisee
- Osakashallinnan määrittely yhtiöjärjestyksessä (huoneistoselitelmä)
  - Autopaikkaosake oikeuttaa paikan hallintaan
  - Asunto-osakkeet oikeuttavat huoneiston lisäksi autopaikan hallintaan
- Ellei yhtiöjärjestyksen perusteella autopaikka ole osakkaan hallinnassa, on se taloyhtiön hallinnassa
  - Tällöin taloyhtiö vuokraa autopaikkoja osakkaiden (/asukkaiden) käyttöön



# Esimerkki 1 – Yhtiön hanke (AOYL 6:31)

- Autopaikat **taloyhtiön hallinnassa**
- Toteutus kaikille paikoille tai vain osaan paikkoja
- Yhtiökokouksen enemmistöpäätös = yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä
- Hankkeen kustannukset jaetaan yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella kaikkien osakkeenomistajien maksettaviksi
  - Tavanomainen uudistus
  - Kustannusrasituksen kohtuullisuus

# Esimerkki 2 – Yhtiön hanke (AOYL 6:32.5)

- Autopaikat **osakkeenomistajien hallinnassa erillisinä osakkeina** ja uudistus kohdistuu ja tuottaa etua/arvonnousua vain ko. osakkeille
- **Tuplaenemmistö päätös**
  - Enemmistö kaikkien osakkaiden yhtiökokouksessa antamista äänistä
  - Enemmistö autopaikkaosakkaiden yhtiökokouksessa antamista äänistä
- Vastiketta kustannusten kattamiseksi maksavat vain autopaikkaosakkaat yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella
- Kustannukset kohdennetaan vain autopaikkaosakkaiden maksettavaksi
  - niiltä osin kuin ne kohdistuvat ja palvelevat vain autopaikkojen lataustarvetta (kaapeloinnit, virtakiskotot sähköpääkeskukselta latauspisteille, ryhmänhallintakeskus, latauslaite)
  - vrt. sähköliittymän koon kasvattaminen palvelee lähtökohtaisesti koko yhtiötä
- Toteutus kaikille autopaikoille

# Esimerkki 3 – Osakasvähemmistön hanke (AOYL 6:33.2-3)

- Autopaikat **taloyhtiön tai osakkeenomistajan hallinnassa**
- Taloyhtiö hankkeen toteuttaja, mutta vain osa (vähemmistö) osakkaista on mukana hankkeessa ja maksaa vastiketta kustannusten kattamiseksi
- Päätöksenteko yhtiökokouksessa määräenemmistöllä (2/3)
- Vastiketta kustannusten kattamiseksi peritään vain siihen suostuneilta osakkeenomistajilta (ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta)
  - Kulut jaetaan näiden kesken yhtiöjärjestyksen vastikeperusteella
- Yhdenvertaisuus huomioitava – jälkiliittyminen hankkeeseen

# Esimerkki 4 - Osakkeenomistajan muutostyö (AOYL 5 luku)

- Autopaikat **taloyhtiön tai osakkeenomistajien hallinnassa**
- Hankkeen toteuttaja osakkeenomistaja
- Osakkeenomistajan saatava yhtiön **lupa** muutostyölle!
  - AOYL 5 luvun mukainen menettely
- Muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaan maksettavaksi
  - Poikkeus esim. sähköverkon kunnan ja kapasiteetin kartoitus, jonka tekee usein yhtiö
- **Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus**
- Yhtiö laatii osakkaan kanssa sopimuksen, jossa huomioitava toteutus, kunnossapito, vastuut, sähkönkulutus, sopimuksen kesto ja päättyminen...
- Huom! ARA:n avustus ei koske osakasmuutostyötä

# Sähkönkulutuksen korvaaminen

- Osakkeenomistajien yhdenvertaisuus edellyttää, että lataussähkön kulutuksen maksaa autopaikan haltija / sähköautoa lataava
- Latauspisteen sähkönkulutus pystyttävä mittaamaan
  - Mittauslaitelainsäädännön vaatimukset täyttävä mittauslaite
- Osakashallintaiset paikat
  - Yhtiöjärjestykseen määräys latausvastikkeesta
- 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 kunnossapitovastuu sekä infrasta että latauspisteestä on taloyhtiöllä
- Osakkeenomistajan muutostyössä kunnossapitovastuu muutostyöstä on lähtökohtaisesti osakkaalla
- Kunnossapitovastuusta voidaan määrätä yhtiöjärjestyksessä
  - Soveltuu parhaiten osakashallinnassa oleviin paikkoihin

# Muuta huomioitavaa

- Taloyhtiön autopaikat voivat perustua rasitejärjestelyyn, kiinteistöjen yhteisjärjestelyyn tai hallinnanjakosopimukseen
  - Sopimus sitoo osapuoliaan
  - Ehdot kunnossapito- ja uudistustoimenpiteiden suorittamisesta ja kustannusten jaosta
  - Sähköliittymän omistus jne.
- Taloyhtiön autopaikat sijaitsevat pysäköintiyhtiön omistamassa autohallissa
  - Asunto-osakeyhtiöt omistavat pysäköintiyhtiön osakkeet
  - Osakeyhtiömuotoisessa yhtiössä päätöksenteko tapahtuu osakeyhtiölain säännösten mukaisesti, asunto-osakeyhtiössä sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia

# Lisätietoa päätöksenteosta

- Kiinteistöliiton ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi:
  - [https://www.kiinteistoliitto.fi/media/4730/ohje\\_latauspisteiden\\_totetuttamiseksi\\_paivitetty\\_2020.pdf](https://www.kiinteistoliitto.fi/media/4730/ohje_latauspisteiden_totetuttamiseksi_paivitetty_2020.pdf)
- Kiinteistöliiton jäsensivut – videot ja verkkokurssit – sähköautojen latauspisteet
  - <https://www.kiinteistoliitto.fi/jasensivut>





# KIINTEISTÖLIITTO Varsinais-Suomi

## Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puolalankatu 1 D, 4. krs

20100 Turku

(02) 2775150

[varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi](mailto:varsinais-suomi@kiinteistoliitto.fi)

[varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi](http://varsinais-suomi.kiinteistoliitto.fi)



Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi