

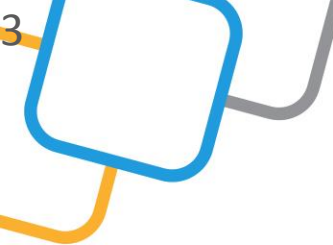
Latauspisteet asunto-osakeyhtiössä

vanhempi lakiasiantuntija Virpi Hienonen
Suomen Kiinteistöliitto ry



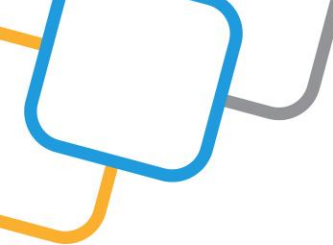
Sähköauton latauspisteiden hankinta taloyhtiön hallinnon näkökulmasta





Sähköautot yleistyvät nopeasti

- Suomi on sitoutunut laskemaan liikenteen päästöjen määrää merkittävästi vuoteen 2030 mennessä
 - Kansallisesti pyrimme lähes nollapäästöiseen tieliikenteeseen vuoteen 2050 mennessä
- Tavoitteisiin ei päästä, ellei sähköautojen määrä merkittävästi lisäännä
- Sähköautot tulevat yleistymään nopeasti myös Suomessa
- Lataus tapahtuu pääasiallisesti kotona
 - Latauskysymykset on kyettävä ratkaisemaan myös taloyhtiöissä
 - Hidaslataus on lähtökohtaisesti tarkoitettu vain tilapäiseen lataukseen, eikä yksinään välttämättä riitä yhtiön latausratkaisuksi



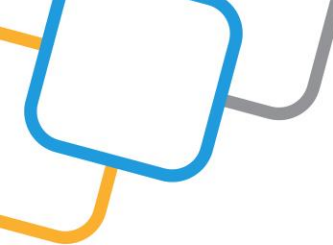
Yleistä

- Joihinkin uudiskohteisiin on jo toteutettu latauspisteitä
- Lataustekniikka kehittyy
- Palvelutuotanto kehittyy
- Asunto-osakeyhtiössä sähköauton lataamiseen tarvitaan yhtiön lupa
- Yhtiöllä ei ole Suomessa lakisääteistä velvollisuutta toteuttaa sähköautojen latauspisteitä - mutta kehityksen jarruksikaan ei kannattane ryhtyä
- Ensivaiheessa yhtiössä kannattaa kartoittaa kiinnostus sähköautojen lataamiseen sekä mahdolliset lataustavat ja yhtiön sähköverkon riittävyys
 - Hallituksen päätös riittää



Valittavien latausratkaisujen tulee ensisijaisesti olla turvallisia

- Olipa valittava tekninen ratkaisu mikä hyvänsä, sen tulee aina olla turvallinen!
- Varaudutaan tulevaan
 - Huomioidaan latauspisteiden tuleva hankintatarve kiinteistön sähkösaneerauksen ja pihasaneerauksen yhteydessä
- Lähdetään liikkeelle siitä, että kutsutaan sähkösuunnittelija paikalle
 - selvitetään
 - kiinteistön sähköverkon kunto
 - sähköliittymän riittävyys
 - mitä muutoksia tarvitaan, montako latauspistettä pystytään toteuttamaan vaikka heti

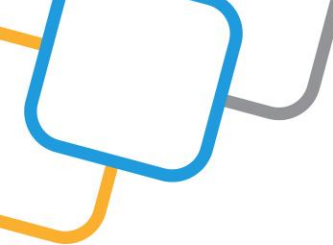


Hankitaanko latauspisteitä yhtiön vai osakkaan toimesta

- Ovatko autopaikat yhtiön vai osakkaan hallinnassa?
 - molemmat vaihtoehdot ovat mahdollisia, asia selviää yhtiöjärjestyksestä
 - omistavatko osakkaat osakkeita, jotka tuottavat oikeuden hallita autopaikkaa?
 - omistavatko osakkaat osakkeita, jotka tuottavat oikeuden hallita yhtiössä asuntoja tai liikehuoneistoja ja samalla tuottavat oikeuden hallita myös autopaikkoja?
 - kuuluuko autopaikka huoneistoon
- Latauspisteet osakkaan / osakasvähemmistön hankkeena
 - hankitaan latauspisteitä yksittäisen osakkaan tai osakkaiden toimesta
 - selvitetään tällöinkin myös muiden osakkaiden halukkuus latauspisteiden hankintaan
- Latauspisteet yhtiö hankkeena
 - hankitaan latauspisteitä omana erillisenä yhtiön hankkeena
 - vuokrataan latauspisteellisiä autopaikkoja osakkaille

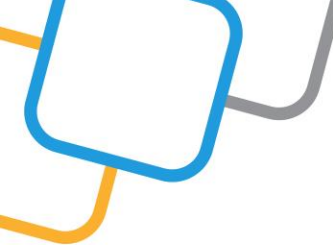
Päätöksentekomenettely





Osakkaiden yhdenvertaisuus - AOYL 1 luvun 10 §

- Huomioitava osakkaiden yhdenvertaisen kohtelun periaate
- Samassa asemassa olevia osakkaita on kohdeltava samalla tavalla
 - Käytettävissä on vain rajallinen sähkökapasiteetti
 - ensivaiheen ratkaisut
 - varautuminen vaiheeseen, jossa latauspisteitä tarvitaan yhtiössä niin paljon, ettei kapasiteetti enää riitä ja liittymäkokoa on kasvatettava ja/tai uusia kaapelointeja on tehtävä
 - Kustannuskysymykset (kuka maksaa rakentamisen kustannukset, entä sähkön?)
 - Yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen vuokraus
 - Yhdenvertaisuuden huomioiminen autopaikkoja jaettaessa ja toisaalta myös vuokrasopimusten ehdoissa



Tavanomainen uudistus

AOYL 6 luvun 31 §

”Yhtiökokous päättää **uudistuksesta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin**, normaalilla enemmistöpäätöksellä, **jos** osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi, ja kiinteistö tai rakennus **saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia**”





Milloin latauspisteiden toteuttamisen osalta on kyseessä tavanomainen uudistus?

- Vastauksella on merkitystä päätöksentekomenettelyn kannalta
- Tehtyjä tulkintoja:
 - latauspisteiden toteuttaminen olemassa olevan kapasiteetin puitteissa on tavanomainen uudistus
 - kapasiteetin (kaapeloinnit, liittymäkoko) lisääminen vain latauspisteiden rakentamisen mahdollistamiseksi ei ole tavanomainen uudistus
 - kun toteutetaan osana yhtiön sähkösaneerausta on kyse tavanomaisesta uudistuksesta
- Uudistuksesta aiheutuvan maksurasituksen tulee myös säilyä kohtuullisena

Latauspisteet yhtiön hankkeena yhtiön autopaikoille 1

- **Enemmistöpäätöksin ja kaikkien vastikevaroin (AOYL 6:31§)**
 - Latauspisteet **muutamalle** yhtiön hallinnassa olevalle autopaikalle, jos
 - sähköverkon kunto kestää
 - paikat jaetaan osakkaiden käyttöön yhdenvertaisesti
 - vaihtoehtoisesti latauspisteet voidaan joissakin yhtiöissä toteuttaa myös vieraspaikoille
 - Käyttäjä tunnistetaan ja käytöstä laskutetaan aina käytön mukaan
 - **Kaikkien** yhtiön hallinnassa olevien autopaikkojen latauspisteiden muutos, jos
 - teknisen käyttöiän päässä oleva sähköverkko joka tapauksessa uudistetaan
 - Sähköautojen **latausvalmiuden** luominen (esim. kaapelointityö pihamaalla), jos
 - Työ toteutetaan yhtiössä joka tapauksessa suoritettavan työn yhteydessä (esim. piharemontin yhteydessä)



Latauspisteet yhtiön hankkeena yhtiön autopaikoille 2

- Sähköverkon kapasiteetin lisääminen vain latauspisteiden toteuttamiseksi ei ole vielä tavanomainen uudistus
- AOYL 6 luvun 33 §:n mukaan yhtiökokous voi päättää tavanomaisen tason ylittävästä uudistuksesta enemmistöllä
 - Vastiketta peritään kuitenkin vain siihen suostuneilta osakkailta ja heidän osakkeidensa uusilta omistajilta



Sähköauton latauspiste osaksmuutostyönä

- Osaksmuutostyö – tarvitaan yhtiön lupa!
 - Sovittava kustannusten jaosta (toteutus, kunnossapito, vastuut ja sähkönkulutus)
 - sopimus tai yhtiöjärjestysmääräys
 - Yhtiökokous päättää ensimmäisen kerran luvan myöntämisestä, sen jälkeen hallitus
 - Yleensä sähköverkon kapasiteetti ei riitä latauspisteiden asentamiseen kaikille osakkaille (huomioitava yhdenvertaisuus)
 - Selvitetään osakkailta halukkuus latauspisteiden asentamiseen osaksmuutostyönä
 - Jos kapasiteetti riittää kaikille halukkaille, lupa voidaan myöntää
 - Varaudutaan tulevaan muutostarpeeseen



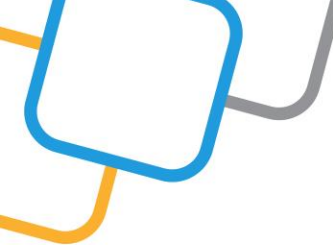
Erillinen autopaikkayhtiö

- Autopaikat sijaitsevat erillisessä osakeyhtiömuotoisessa autohalliyhtiössä
- Osakeyhtiön osakkeet voi omistaa useampi asunto-osakeyhtiö yhdessä tai ne voi olla yksityisten osakkaiden omistuksessa
- Osakeyhtiömuotoisessa yhtiössä päätöksenteko tapahtuu osakeyhtiölain säännösten mukaisesti
- OYL:ssa ei ole tavanomaista tai tavanomaisen tason ylittävää uudistusta, muutostyöoikeutta eikä kunnossapitovastuuta koskevia pykäläitä
 - Voidaan päättää enemmistöpäätöksellä ja vastikevaroin hankkia latauspisteet kaikille
 - Osakkaalle voidaan antaa lupa toteuttaa latauspiste myös omalla kustannuksella (vastuiden tarkka määrittely)
- Jos yhtiö ei ole keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö ja paikkojen hallinta perustuu vuokrasopimukseen, voi yhtiö tehdä päätöksen toteuttaa latauspisteet vain tiettyyn osaan autopaikoista



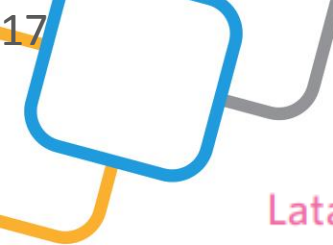
Kuka maksaa?





Kustannustenjako

- Erilaiset autopaikkaratkaisut vaikuttavat päätöksentekomenettelyyn ja kustannustenjakoon latauspisteiden rakentamisen osalta
- Em. lisäksi myös osakasvähemmistön hake (AOYL 6 luvun 33.2§) on 2/3 määräenemmistön päätöksellä mahdollinen
- Lataussähkön osalta yhdenvertaisuus edellyttää toteutustavasta riippumatta ratkaisua, jossa lisääntyneen sähkön kulutuksen maksaa sähköautoa lataava
 - Latauspisteen sähkön kulutus pystyttävä mittaamaan
 - Osakashallintaiset paikat – yhtiöjärjestyksen vastikepykälän muutos
 - Yhtiön hallinnassa olevat paikat – vuokrasopimuksessa sovitaan, että veloitetaan mitatun kulutuksen mukainen korvaus kulutetusta sähköstä
 - Palveluntarjoajilla ratkaisuja, joissa käyttäjä tunnistetaan ja käytöstä laskutetaan käytön mukaan



Yhtiön hanke

Lähde: Motiva

Latauspisteet asunto-osakeyhtiössä

Hankkeen tyyppi	Päätöksenteko	Esimerkkejä latauspisteiden kustannusjakotavoista		
		RAKENTAMINEN	KORJAUS JA MUU YLLÄPITO	SÄHKÖ
Taloyhtiön hanke (autopaikat yhtiön hallinnassa) • kaikki autopaikat muutetaan latauspisteiksi.	Vaaditaan kaikkien osakkaiden suostumus.	Taloyhtiö (peritään vastikkeessa).	Taloyhtiö (peritään vastikkeessa).	Käyttäjä (kannattaa veloittaa mitatun kulutuksen mukaan).
Taloyhtiön hanke (autopaikat yhtiön hallinnassa) • autopaikoista muutetaan latauspisteiksi enintään sähköjärjestelmän nykyisen kapasiteetin sallima määrä.	Vaaditaan yksinkertainen enemmistö yhtiökokouksessa.	Taloyhtiö (peritään vastikkeessa).	Taloyhtiö (peritään vastikkeessa).	Käyttäjä (kannattaa veloittaa mitatun kulutuksen mukaan).

Osakkaan hanke

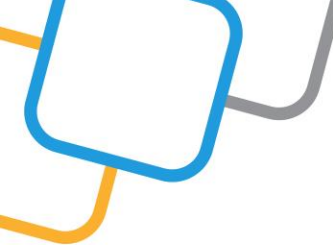
Kustannustenjako

Rakentaminen

Korjaus ja muu ylläpito

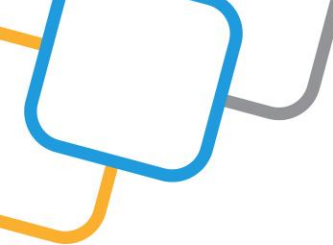
Sähkö

Osakas- vähemmistön hanke (autopaikat yhtiön hallinnassa).	Vaaditaan vähintään 2/3 enemmistö yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista ja annetuista äänistä.	Ne osakkaat, jotka haluavat lataus- pisteen.	Ne osakkaat, jotka haluavat lataus- pisteen.	Käyttäjä (kannattaa veloittaa mitatun kulutuksen mukaan).
Osakkaan oma muutoshanke (autopaikat osakas- hallinnassa).	Vaaditaan taloyhtiön lupa.	Osakas.	Osakas.	Käyttäjä (kannattaa veloittaa mitatun kulutuksen mukaan).



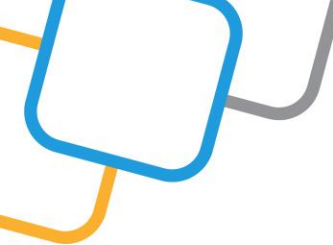
Energiatehokkuusdirektiivi uudistuu

- EU:n komission ehdotus rakennusten **energiatehokkuusdirektiivin** muuttamisesta
 - Menossa huhtikuussa parlamentin käsittelyyn
- Tuleeko voimaan tullessaan vaikuttamaan siihen, mitä pidetään asunto-osakeyhtiössä tavanomaisena uudistuksena?
- Latauspisteiden osalta muutoksessa eroteltu
 - Muita kuin asuinrakennuksia koskevat määräykset
 - Asuinrakennuksia koskevat määräykset
 - Varauduttava putkituksin (ei varsinaista latauspisteiden rakentamisvelvollisuutta)
 - Koskee uudiskohteita
 - sekä laajamittaisia korjauksia (rakennuksen sähköjärjestelmään tai autopaikkoihin kytkeytyvät korjaukset)



Avustus latauspisteiden rakentamiseen

- Vuoden 2018 aikana asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle voidaan myöntää avustusta sähköautojen latauspisteiden edellyttämiin kiinteistöjen sähköjärjestelmiin kohdistuviin muutoksiin.
- Valtion talousarviossa on varattu määrärahoja yhteensä 1,5 miljoonaa euroa.
- Sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämisestä on käynnistymässä selvitys, joka valmistuu kevään 2018 aikana.
- Selvityksen valmistuttua täsmennetään avustuksen myöntämisen ehdot ja annetaan hakuohje, joka julkaistaan ARAn verkkosivuilla.
- Tavoitteena on että avustuksia voi hakea elokuussa 2018.
- Avustuksen myöntää ARA.



Muistilista

Asunto-osakeyhtiö (hallitus ja isännöitsijä) vastaa kiinteistön turvallisuudesta

Tarvekartoitus – selvitetään osakkaiden kiinnostus latauspisteiden hankintaan

Käännyttään ammattilaisen puoleen - kartoitetaan vaihtoehtoiset tekniset ratkaisut

Hallitus valmistelee asian yhtiökokouksen päätettäväksi

Yhtiökokous käsittelee ja tekee tarvittavat päätökset

Toteutetaan latauspisteet

Mahdolliset yhtiöjärjestysmuutokset ja/tai sopimusten laadinta

Kiitos!



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla

