

WEBINAARI 27.1.2021
ISÄNNÖINTIYRITYKSET RY

TALOYHTIÖIDEN VARAUTUMINEN SÄHKÖAUTOIHIN

Annika Luhtanen

Asianajaja, varatuomari

annika.luhtanen@lexia.fi

LEXIA
Legal Excellence

LAKIUUDISTUS JA SEN TAVOITTEET

- Lain taustalla on muutettu rakennusten energiatehokkuutta koskeva direktiivi, joka annettiin osana Euroopan unionin puhtaan energian pakettia.
- Direktiivin tavoitteena on hillitä ilmastonmuutosta.
- Suomessa on päätetty direktiiviä kunnianhimoisemmasta tasosta, sillä Suomi tähtää hiilineutraaliksi vuoteen 2035 mennessä.
- Lain tarkoituksena on parantaa rakennusten energiatehokkuutta, lisätä älykkään teknologian käyttöä rakennuksissa ja kohentaa sähköajoneuvojen latausmahdollisuuksia.

KETÄ LAKI VELVOITTAÄ JA MISSÄ TILANTEESSA?

- Hyväksytty laki velvoittaa toimenpiteisiin niitä taloyhtiöitä, joissa on yli neljä pysäköintipaikkaa.
- Taloyhtiöiden osalta velvoitteita sovelletaan hankkeisiin, joita koskevat lupahakemukset tulevat vireille 11.3.2021 alkaen.
- Jos taloyhtiön suuret korjaushankkeet ulottuvat yhtiön pysäköintialueeseen tai sen sähköihin, yhtiön on asennettava sähköautoille latausvalmius jokaiselle pysäköintipaikalle.
- Esimerkkejä korjaushankkeista:
 - Julkisivuremontti
 - Ikkunoiden uusiminen
 - Korjaukset, jotka sisältävät yhden tai useamman teknisen järjestelmän korjauksen

MITÄ TULEE TEHDÄ?

- Latauspistevalmius tarkoittaa pysäköintipaikan putkitusta tai kaapelointia niin, että siihen voidaan asentaa sähköauton latauspiste myöhemmin.
- Velvoitetta varsinaisen latauspisteen asentamiseen ei ole, vaan siitä päättää taloyhtiö.
- Yhtiön hallituksen on hyvä lähteä liikkeelle sähköverkon kunnan ja kapasiteetin selvittämisestä, jolla ratkaistaan toteutettavien latauspisteiden määrä ja toimenpiteisiin valittava tekniikka.
- Tämä kartoitus voidaan päättää teettää hallituksen toimesta ja kattaa kustannukset hoitovastikkeilla.
- Myös yksittäinen osakas voi laittaa asian selvityspyynnön vireille pyytämällä sitä hallituksen käsiteltäväksi tai viemällä asian yhtiökokoukseen.

PÄÄTÖKSENTEKOMENETTELY

- Päätöksentekomenettelyä ohjaa seuraavat seikat:
 1. Ovatko autopaikat yhtiön vai osakkaan hallinnassa?
 2. Toteutetaanko hanke yhtiön hankkeena, osakasvähemmistön hankkeena vai osakkeenomistajan muutostyönä?
 3. Päätöksenteossa tulee huomioida myös osakkeenomistajien yhdenvertaisuus
- Jos autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, autopaikat voidaan muuttaa latauspisteiksi asennuttamalla autopaikoille latauslaitteet joko taloyhtiön hankkeena, osakasvähemmistön hankkeena tai yksittäisen osakkaan muutostyönä.
- Osakasvähemmistön hankkeen toteuttajana on taloyhtiö ja mukana olevat osakkaat maksavat vastikkeena hankkeen kustannukset.
- Osakkeenomistajan muutostyö on taas täysin osakkeenomistajan oma hanke ja osakas joutuu maksamaan hankkeen kustannukset suoraan latauspisteen rakentavalle sopijakumppanilleen, eivätkä hankkeen kustannukset kulje yhtiön kautta.

1.) LATAUSVALMIUDEN JA LATAUSPISTEIDEN TOTEUTTAMINEN TALOYHTIÖN TOIMESTA YHTIÖN HALLINNASSA OLEVILLE PAIKOILLE

- Latauspisteiden rakentamisesta taloyhtiön toimesta ja vastikerahoitteisesti yhtiön hallinnassa oleville autopaikoille päätetään yhtiökokouksessa.
- Asunto-osakeyhtiölain (AOYL 6:31.2) mukaan 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.
- Jos sähköverkon uudistustoimet tehdään muun hankkeen, esimerkiksi pihamaan perusparannushankkeen yhteydessä tai muun uudistushankkeen, jonka yhteydessä se on järkevää ja tarkoituksenmukaista tehdä, voidaan uudistuksesta tällöinkin päättää enemmistöllä ja kustannukset peritään kaikilta osakkailta vastikkeena. Samoin on tilanteessa, jossa sähköverkko on teknisen käyttöikänsä päässä ja jo muutoinkin uudistustarpeessa.

LATAUSPISTEIDEN RAKENTAMINEN OSAKASVÄHEMMISTÖN HANKKEENA

- Osakasvähemmistön hanke on kyseessä tilanteessa, jossa latauspisteitä päätetään rakentaa yhtiön toimesta, mutta osakasvähemmistön aloitteesta ja kustannuksella vain osaan yhtiön hallinnassa olevista autopaikoista.
- Päätöksentekoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 §:ää, jonka mukaan päätös tehdään määräenemmistöllä.
- Lisäksi vaaditaan suostumus osakkailta hankkeen toteuttamiseen ja vastikkeen maksamiseen.
- Asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 §:n mukaan osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta ei saa loukata, josta seuraa käytännössä, että hankkeesta ulkopuolelle jättäytyvillä osakkailla tulisi olla mahdollisuus liittyä järjestelmään myöhemmin.
 - Tulee määritellä jälkiliittymisen ehdot, kuten jälkiliittymismaksu ja sen käyttäminen.
- Kun autopaikat ovat yhtiön hallinnassa, yhtiö ja osakas sopivat latauslaitteellisen paikan vuokrasopimuksessa sopimuksen ehdot (ml. velvollisuus lataussähkön maksamiseen, kunnossapitovastuu, sopimuksen kesto jne.).

LATAUSLAITE AUTOPAIKALLE OSAKKEENOMISTAJAN MUUTOSTYÖNÄ

- Myös yhtiön hallinnassa oleva paikka voidaan varustaa sähköauton latauslaitteella osakkeenomistajan toimesta tämän muutostyönä.
- Osakkeenomistaja tarvitsee muutostyölle taloyhtiön luvan.
- Suositellaan, että luvan antamisesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksenä.
- Kun yhtiökokous on päätöksellään määrittänyt lupaehdot sähköauton latauspisteen toteuttamiselle osakkeenomistajan muutostyönä, voi hallitus jatkossa käsitellä vastaavat muutostyöluvat.
 - Sovittava mm. kustannusten periminen, kunnossapitovastuu, osakkaan vaihtuminen, jne.
- Edellyttää yhdenvertaisuuden huomioon ottamista myös tulevaisuudessa.
 - Otettava huomioon mm. sähköverkon kapasiteetti jne.

2) LATAUSLAITTEITA OSAKKAIDEN HALLINNASSA OLEVILLE AUTOPAIKOILLE

Autopaikat voivat olla osakashallinnassa joko erillisinä osakkeina tai siten, että osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita asuntoja tai liikehuoneistoja tuottavat oikeuden samalla myös autopaikan hallintaan.

A) Yhtiön hanke

1. Kun kaikki osakeryhmät oikeuttavat myös autopaikan hallintaan

Latausvalmiuden ja latauspisteiden toteuttaminen taloyhtiön toimesta

- Latauspisteiden rakentamisesta taloyhtiön toimesta ja vastikerahoitteisesti kaikkien osakkaiden hallinnassa oleville autopaikoille päätetään yhtiökokouksessa (AOYL 6:31.2) enemmistöllä.
- Kulut tulevat vastikeperusteisesti kaikille osakkeenomistajille.

JATKUU..

2. Kun autopaikat ovat erillisinä osakkeina tai kaikki osakeryhmät eivät oikeuta paikan hallintaan

- Päätöksentekomenettely AOYL 6:32.5 -kohdan mukaisesti, kun hankkeesta tulee (merkittävää) arvonnousua vain ko. osakkeille.
- Huomioitava, että infran (yhtiön sähköverkon uudistus ja/tai liittymäkoon suurennus) osalta päätöksenteko tapahtuu tässäkin tapauksessa yhtiökokouksessa normaalina enemmistöpäätöksenä kaikkien osakkaiden osallistuessa näihin uudistuksen kustannuksiin.
 - Kustannukset kaikille osakkaille, kun uudistus ei tuota merkittävää arvonnousua pelkästään autopaikkaosakkaille vaan palvelee koko yhtiötä.

JATKUU..

B) Osakasvähemmistön hanke

- Osakasvähemmistön hanke on kyseessä tilanteessa, jossa latauspisteitä päätetään rakentaa yhtiön toimesta, mutta osakasvähemmistön aloitteesta ja kustannuksella vain osaan osakkaiden hallinnassa olevista autopaikoista.
- Päätöksentekoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 33 §:ää, jonka mukaan päätös tehdään määräenemmistöllä.
- Määräenemmistöpäätöksellä sallitaan yhtiön rakennuksen ja tilojen käyttäminen osaa osakkaista ja huoneistoja palvelemaan uudistukseen.
- Lisäksi päätös edellyttää, että jokainen hankkeessa mukana oleva osakas suostuu maksamaan vastiketta hankkeen kustannusten kattamiseksi.
- Lisäksi päätös edellyttää jokaisen hankkeessa mukana olevan osakkaan suostumusta vastikkeen maksuun hankkeen kustannusten kattamiseksi.

LATAUSLAITE AUTOPAIKALLE OSAKKEENOMISTAJAN MUUTOSTYÖNÄ OSAKASHALLINNTAISISSA PAIKASSA

- Osakkeenomistaja tarvitsee muutostyölle taloyhtiön luvan, vaikka on kyse osakashallinnassa olevasta autopaikasta.
- Suositellaan, että luvan antamisesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä.
- Kun yhtiökokous on päätöksellään määrittänyt sen, minkälaisilla ehdoilla yhtiössä sallitaan sähköauton latauspisteen toteuttaminen osakkeenomistajan muutostyönä, voi hallitus jatkossa käsitellä vastaavat muutostyöluvat.
- Osakkeenomistajan yhdenvertaisen kohtelun periaate edellyttää, että jokaisella osakkaalla tulisi olla samoilla ehdoilla ja edellytyksillä oikeus latauspisteen asentamiseen autopaikalleen.
 - Tärkeää on selvittää mm., kuinka monta latauspistettä on kapasiteetin puitteissa mahdollista perustaa ja ennakoida sähköverkon uudistamisen ajankohtaa.
- Yhtiölle perittävät kustannukset voidaan kattaa lataus- tmv. erillisvastikkeella, joka edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta.

VALTION TUKI

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tarjoaa latauspisteiden rakentamiseen taloudellista avustusta.
- Energia-avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin myönnetään vuosina 2020–2022. Vuodelle 2021 on avustukseen varattu budjettiesityksessä 5,5 miljoonaa euroa.
- Avustusta voivat hakea asuinrakennuksen omistavat yhteisöt eli esimerkiksi taloyhtiöt ja vuokrataloyhteisöt sekä niiden omistamat pysäköintiyhtiöt.
- Avustettaviin kustannuksiin kuuluvat esimerkiksi tarvekartoitus, hankesuunnittelu (mikäli hanke toteutuu), sähköpääkeskuksiin tarvittavat muutostyöt, sähköliittymän tyypin muutos, putkitukset ja kaapeloinnit sekä niihin liittyvät tavanomaiset maanrakennustyöt.
- Myös latauslaitteet kuuluvat avustettaviin kustannuksiin siinä tapauksessa, että ne ovat tuen saajan omistuksessa.
- Avustuksen suuruus on vaihdellut 45 – 55 %:n välillä toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 90 000 euroa.
- Avustuksen on voinut saada 55 %:n suuruisena, jos vähintään puolella paikoista voi ladata autoa 11 kW tai suuremmalla teholla.
- Edellytyksenä avustukselle on, että yhtiö rakentaa valmiuden vähintään viidelle latauspisteelle.

Q & A

Taloyhtiöiden omistaman KOY:n päätöksenteko sähköautojen latauslaitejärjestelmän rakentamisesta.

- KOY:n yhtiökokouksessa sen jälkeen, kun taloyhtiöiden yhtiökokoukset ovat päättäneet kantansa omissa yhtiökokouksissaan

Miten useamman yhtiön yhteisessä autohallissa (hallinnanjakosopimus) tulee päätöksenteko esim. latausinfraan rakentamisesta toteuttaa? Hyväksyttävä kaikkien yhtiöiden yhtiökokouksissa?

- Kyllä

Kiinteistöosakeyhtiö (parkkihalli), jonka koko osakekannan omistaa useampi asunto-osakeyhtiö. Edellytetäänkö KOY:n sähköautolatausinvestoinnissa jotain päätöksentekoa asunto-osakeyhtiöissä vai riittääkö pelkkä KOY:n päätös?

- KOY:n yhtiökokouksessa sen jälkeen, kun taloyhtiöiden yhtiökokoukset ovat päättäneet kantansa omissa yhtiökokouksissaan

Q & A

Sähköauton/hybridin lataaminen autotallissa vs. paloturvallisuus: Mitä vaatii?

Litiumioniakkuteknologian voidaan yleisesti ottaen todeta olevan turvallista, mutta mikään litiumioniakku ei ole täysin riskitön. Akkupalon haastavuutta lisää se, että akun kemiallinen reaktio tuottaa itse palon tarvitsemaa happea. Tämän takia palo on vaikea sammuttaa ja palo voi kestää huomattavan pitkään.

Sammutuslaitteistojen suunnittelussa on huomioitava akkupalon luonne ja mahdollinen pitkä kesto. Riskit muodostuvat itse akun lisäksi myös ulkopuolisista tekijöistä kuten esimerkiksi ympäristön lämpötilasta ja rakenteellisista ratkaisuista.

Tällä hetkellä tärkeänä pidetään sähköautojen latauspisteiden asennusratkaisuissa säädösten ja rakenteellisen paloturvallisuuden vaatimusten täyttymistä. Rakenteiden palonkestävyys ei kuitenkaan ole ainoa huomioitava asia, joten se ei vastaa kaikkiin akkuteknologian käyttöönoton tai asennusten riskeihin paloturvallisuuden näkökulmasta. Huomioitavia tekijöitä ovat lähinnä palon leviämisen mahdollisuudet ja se, miten ihmiset pääsevät poistumistumaan paloalueelta turvallisesti.

Palonsuojauskokonaisuuden suunnittelussa pitää ottaa huomioon palon havaitsemisen ja sammuttamisen lisäksi laitteiston toiminta yhdessä muun kiinteistötekniikan kanssa, jotta myrkyllisten savukaasujen leviäminen voidaan estää. Tärkeää on myös arvioida pelastuslaitoksen toimintamahdollisuuksia ja niitä menetelmiä, joilla palotilanne saadaan hallintaan.

LEXIAN TARJOUS YHTIÖJÄRJESTYKSEN PÄIVITTÄMISESTÄ

- Lexia tarjoaa Isännöintiyritykset ry:n jäsenille yhtiöjärjestyksen päivittämisen hintaan 900 euroa + alv.
- Päivitys voi koskea joko sähköautojen latausjärjestelmien edellyttämää yhtiöjärjestyspäivitystä tai samalla yhtiöjärjestyksen päivittämistä vastaamaan ASOYL:n lakimuutoksen edellyttämiä vaatimuksia.

LEXIAN LAKIPALVELU

- Lexia Asianajotoimisto tarjoaa Isännöintiyritykset ry:n jäsenille maksuttoman Lakipalvelun, josta löydät selkeät vastaukset yleisimpiin kiinteistöalan juridisiin kysymyksiin helposti ja nopeasti hakusanaa käyttäen.
- Laajan vastauspankin lisäksi voit esittää myös omia kysymyksiä, lukea lainsäädäntöön liittyviä ajankohtaisia uutisia sekä ilmiantaa kiinteistöalan juridisia ongelmia.
- Lakipalvelun löydät osoitteesta <https://isli.lexia.fi/>.



LEXIA ASIANAJOTOIMISTO