

WEBINAARI 28.4.2021

VARAUTUMINEN SÄHKÖAUTOIHIN

Annika Luhtanen

Asianajaja, varatuomari

annika.luhtanen@lexia.fi

LEXIA
Legal Excellence

LAKIUUDISTUS JA SEN TAVOITTEET

- **Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020)**
- 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 ja sähköajoneuvojen latausmahdollisuuksia rakennuksissa.

KETÄ LAKI VELVOITTA AA JA MISSÄ TILANTEESSA?

1. Uuden rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspisteet tai latauspistevalmius, jos kyse on uudesta, rakennuslupaa edellyttävästä rakennuksesta (MRL 125 §).
- Jos uudessa asuinrakennuksessa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, latauspistevalmius on asennettava siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.

KETÄ LAKI VELVOITTAÄ JA MISSÄ TILANTEESSA?

2. Laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennuksen yhteyteen suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen **latauspisteet tai latauspistevalmius**, jos kyse on **laajamittaisesta korjaustyöstä**, joka edellyttää jonka rakennuslupaa (MRL 125 §).
- Jos em. laajamittaisen korjauksen kohteena olevassa asuinrakennuksessa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, latauspistevalmius on asennettava siten, että **jokaiseen** pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.
- **Laajamittainen korjaus** on määritelty laissa korjaukseksi, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakentamiskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

KETÄ LAKI VELVOITTA AA JA MISSÄ TILANTEESSA?

3. Olemassa olevan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspisteillä

- Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että muussa, kuin asuinrakennuksessa, jonka yhteydessä on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa, on asennettuna vähintään yksi latauspiste viimeistään 31 päivänä joulukuuta 2024.
- Esimerkiksi koulut, päiväkodit, sairaalat, ym. muut julkiset rakennukset.
- Pysäköintipaikat voivat sijaita eripuolella rakennusta tai kiinteistöä, jolla rakennus sijaitsee.
- Jos rakennus ei olisi käytössä tai rakennuksen purku on suunnitteilla, ei velvollisuutta latauspisteen asentamiseen olisi.

KETÄ LAKI VELVOITTA AA JA MISSÄ TILANTEESSA?

4. Pysäköintitalon varustaminen sähköajoneuvojen latauspistevalmiudella

- Pysäköinnin järjestämiseen tarkoitetun uuden pysäköintitalon rakentamiseen tai laajamittaiseen korjaustyöhön ryhtyvän on huolehdittava, että pysäköintitaloon suunnitellaan ja asennetaan sähköajoneuvojen latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste, jos kyse on rakennuslupaa edellyttävästä hankkeesta.

KETÄ LAKI VELVOITTA AA JA MISSÄ TILANTEESSA?

- Esimerkkejä korjaushankkeista:
 - Julkisivuremontti
 - Ikkunoiden uusiminen
 - Korjaukset, jotka sisältävät yhden tai useamman teknisen järjestelmän korjauksen
- Laki antaa tarkentavia määräyksiä latauspisteiden ja latauspistevalmiuden teknisiin ominaisuuksiin (mm. teho)
- Laissa määräykset myös uuden ja laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustamisesta rakennuksen automaatio- ja ohjausjärjestelmällä.
 - Järjestelmän on kyettävä mm. seuraamaan, kirjaamaan ja analysoimaan energian käyttöä

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 tai rakennuksen tai pysäköintipaikkojen omistaja.
- Hankkeessa on syytä lähteä liikkeelle sähköverkon kunnon ja kapasiteetin selvittämisestä, jolla ratkaistaan toteutettavien latauspisteiden määrä ja toimenpiteisiin valittava tekniikka.
- Tämä kartoitus voidaan päättää teettää taloyhtiössä hallituksen toimesta ja kattaa kustannukset hoitovastikkeilla.
- Myös yksittäinen osakas voi laittaa asian selvityspyynnön vireille pyytämällä sitä hallituksen käsiteltäväksi tai viemällä asian yhtiökokoukseen.

PÄÄTÖKSENTEKOMENETTELY TALOYHTIÖSSÄ

- 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.

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 tyyppin 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.
- Edellytyksenä avustukselle on, että yhtiö rakentaa valmiuden vähintään viidelle latauspisteelle.

PALOTURVALLISUUS?

- Litiumioniakkuteknologian on todettu olevan turvallista, mutta ei riskitöntä
- Akkupalon haastavuutta lisää se, että akun kemiallinen reaktio tuottaa itse palon tarvitsemaa happea – palo on vaikea sammuttaa ja palo voi kestää tunteja.
- Huomioitavia tekijöitä sähköautojen latauspisteiden asennusratkaisuissa ovat lähinnä palon leviämisen mahdollisuudet ja se, miten ihmiset pääsevät poistumistumaan paloalueelta turvallisesti.
- Palonsuojaukokokonaisuuden suunnittelussa otettava 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.

PALOTURVALLISUUS

- Normaalin autopalon tukahduttamiseen sammuttajilla on useita keinoja, kuten vaahto, vesi ja sammutuspeite
- Normaali auton akku on helposti tavoitettavissa ja sammutettavissa, sillä se sijaitsee heti konepellin alla. Sähköauton akku taas on suojassa auton rakenteissa.
- Syttymiseen vaaditaan yleensä joko onnettomuudesta aiheutuva mekaaninen vaurio, isku tai riittävän korkea lämpötila. Syttymisriskinä on myös oikosulku esimerkiksi latauksen aikana.
- Sähköautojen tulipalot ovat edelleen harvinaisia
- <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000007938591.html>



LEXIA ASIANAJOTOIMISTO