

Sähköautojen lataus taloyhtiön verkossa

Kiinteistöliitto Uusimaa Ry

Mia Pujals
johtava lakimies,
varatuomari

Katriina Sarekoski
lakimies,
varatuomari

Yleistä

- Sähköautojen määrä lisääntyy – kysymykset lataamisesta lisääntyneet
- Asunto-osakeyhtiö – yhteisöasumista
 - Lataamiseen / latauspisteen toteuttamiseen tarvitaan yhtiön lupa
 - Yhtiöllä ei velvollisuutta toteuttaa sähköautojen latauspisteitä
 - Päätöksentekoa sääntelee asunto-osakeyhtiölaki (yhtiökokous/hallitus)
 - Merkitystä myös autopaikan hallinnalla sekä osakkaiden yhdenvertaisuudella
- Jos yhtiössä kiinnostusta sähköautojen lataamiseen, selvítettävä:
 - Toteutettavien latauspisteiden määrä
 - Yhtiön sähköverkon tila ja kapasiteetin riittävyys
 - Tarjolla olevat eri tekniset vaihtoehdot
- Valittavien latausratkaisujen tulee olla turvallisia !
- Yhtiön vai osakkaiden hanke ?

Yhtiön hanke - Uudistuksista päättäminen

- Yhtiön päätöksentekoon liittyy olennaisesti kysymys latauksen mahdollistavan tekniikan **tavanomaisuudesta**
- Uudistuksesta päätetään yhtiökokouksessa enemmistöllä, jos
 - Uudistuksella ”*kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia*”, ns. tavanomainen taso ja
 - Maksurasitus on kohtuullinen
- Muutoin vaaditaan osakkeenomistajien suostumus

Yhtiön hanke - Päätöksenteko

- Latauspaikkojen toteutus osaan **yhtiön hallinnassa** oleville autopaikoille
 - Ei vaadi muutostarpeita yhtiön sähköverkkoon ja kapasiteettiin
 - Tavanomainen uudistus, kohtuullinen maksurasitus
 - Enemmistö päätös
 - Rahoitus vastikevaroin

Yhtiön hanke - Päätöksenteko

- Laajemmin / kaikille yhtiön hallinnassa oleville autopaikoille latausmahdollisuus
 - Ei mahdollista olemassa olevan kapasiteetin puitteissa vaan vaatii sen (kaapeloinnit, liittymäkoko) kasvattamista
- Jos sähköverkko on joka tapauksessa teknisen elinkaarensa päässä
 - Tavanomainen uudistus
 - Kustannukset kohtuulliset
 - Enemmistö päätös
 - Rahoitus vastikevaroin
- Jos sähköverkon saneeraus on tarpeen vain sähköauton latauksen mahdollistamiseksi
 - Muu kuin tavanomainen uudistus
 - Enemmistö päätös hankkeesta
 - Kulut voidaan periä vain siihen suostuneilta osakkailta ja heidän seuraajiltaan

Energiatehokkuusdirektiivi uudistuu

- EU:n komission ehdotus rakennusten **energiatehokkuusdirektiivin** muuttamisesta
 - menossa huhtikuussa parlamentin käsittelyyn
- Tuleeko muutos voimaan tullessaan vaikuttamaan siihen, mitä pidetään asunto-osakeyhtiössä tavanomaisena uudistuksena?
- Latauspisteiden osalta ehdotuksessa on eroteltu
 - **Muita kuin asuinrakennuksia koskevat määräykset**
 - Tältä osin kriteerit siihen, milloin latauspisteiden rakentamisvelvollisuus
 - **Asuinrakennuksia koskevat määräykset**
 - Varauduttava tuleviin latauspisteisiin esim. putkituksin (ehdotuksessa ei ole varsinaista latauspisteiden rakentamisvelvollisuutta)
 - Varautumisvelvollisuus koskee uudiskohteita ja laajamittaisia korjauksia (rakennuksen sähköjärjestelmään tai itse autopaikkoihin kytkeytyvät laajat korjaukset)

Avustus latauspisteiden rakentamiseen

- Vuoden 2018 aikana asunto-osakeyhtiö voi saada avustusta sähköautojen latauspisteiden edellyttämiin kiinteistöjen sähköjärjestelmiin kohdistuviin muutoksiin
- Valtion talousarviossa on varattu määrärahoja tälle vuodelle yhteensä 1,5 miljoonaa euroa
- Tavoitteena on että avustuksia voi hakea elokuussa 2018
- Avustuksen myöntää ARA

Sähköauton latauspiste osakkeenomistajan muutostyönä

- Voidaan toteuttaa
 - Osakashallinnassa olevalle autopaikalle tai
 - Yhtiön hallinnassa olevalle autopaikalle, jota osakas vuokraa käyttöönsä
- Asunto-osakeyhtiölain säännökset osakkeenomistajan muutostyöstä (5 luku)
- Osakkeenomistajan saatava **yhtiön lupa** muutostyölle
 - Yhtiökokous päättää ensimmäisen kerran luvan myöntämisestä (enemmistöpäätös), sen jälkeen hallitus

Sähköauton latauspiste osakkeenomistajan muutostyönä

- Huomioitava yhdenvertaisuus
 - Yleensä sähköverkon kapasiteetti ei riitä latauspisteiden asentamiseen kaikille
 - Selvitettävä osakkaiden halukkuus latauspisteiden asentamiseen osaksmuutostyönä
 - Jos kapasiteetti riittää halukkaille, muutostyölupa voidaan myöntää
- Varauduttava tulevaan muutostarpeeseen
 - Jos latauspisteen käyttäjiä tulee enemmän mitä yhtiön sähköverkon kapasiteetti kestää...
 - Muutostyölupa ehdolla, että osakkaan asennukset tarvittaessa purettava / sopimus irtisanottava, jos yhtiö päättää esim. sähköverkon saneeraamisesta ja laajemmasta latauspisteiden toteutuksesta

Sähköauton latauspiste osakkeenomistajan muutostyönä

- Yhtiö tekee osakkaan kanssa sopimuksen, jossa huomioidaan
 - Latauspisteen toteutus, valvonta, käyttö, huolto ja kunnossapito, vastuut, sähkökulutus, mahdolliset muutokset ja asennusten purkaminen, sopimuksen kesto ja päättymisen
- Muutostyöstä aiheutuvat kustannukset kuuluvat osakkaan maksettavaksi
 - Poikkeuksena sähköverkon kunnan ja kapasiteetin kartoitus, jonka usein yhtiö teettää ja maksaa

Sähkönkulutus

- Sähköauton kuluttama sähkö tulee kohdentaa sähköauton lataajalle
- Latauspisteen sähkön kulutus pystyttävä mittaamaan (mittauslaite)
- Yhtiön hallinnassa oleva autopaikka
 - Vuokrasopimuksessa sovitaan, että veloitetaan mitatun kulutuksen mukainen korvaus kulutetusta sähköstä
- Osakashallinnassa oleva autopaikka
 - Suositeltavaa lisätä yhtiöjärjestykseen määräys sähköauton latausvastikkeesta (mitatun kulutuksen mukaan)
- Palveluntarjoajilla ratkaisuja, joissa käyttäjä tunnistetaan ja sähköstä laskutetaan käytön mukaan

KIITOS!

Neuvonta jäsentaloyhtiöille
(09) 1667 6333



Kiinteistöliitto Uusimaa ry

Annankatu 24, 4. kerros
00100 Helsinki
09 1667 6761 (vaihde)

www.ukl.fi



@kluusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa



kiinteistoliitto.uusimaa