



Latauspisteistä päättäminen taloyhtiössä


Kiinteistömessut 8.10.2025

Tapio Haltia ja Petri Pylysy

Aiheita

- Linjaukset kuntoon selvityksillä
- Päätöksenteko
- Kustannusten kohdentuminen eri tilanteissa
 - Taloyhtiön paikat
 - Osakepaikat
- Avustukset?





*Linjaukset kuntoon selvityksillä
- Autopaikkojen hallintaperuste,
osakkaiden tarpeet ja tekniset
mahdollisuudet*

Ensiksi selvittävä:

1. Ovatko autopaikat yhtiön vai osakkaan hallinnassa?
2. Kiinnostus latauspisteiden hankintaan?
3. Palveluntarjoaja vai omatoiminen järjestelmä?
4. Toteutetaanko hanke yhtiön hankkeena?
5. Osakkaiden yhdenvertaisuus (AOYL 1:10)
6. Palvelevatko mahdolliset sähköjärjestelmän uudistukset taloyhtiötä laajemminkin?



*Päätöksenteko ja kustannusten
kohdentuminen*



KIINTEISTÖ
LIITTO

Yhtiön paikat:

Tavanomainen uudistus yhtiön hankkeena

- Joillekin/kaikille paikoille
- Yhtiökokouksen enemmistö
- Kaikki maksaa yj:n mukaisesti

Osakasvähemmistön hanke

- Halukkaiden suostumus maksamiseen

Osaksmuutostyo

- Linjapätös yhtiökokouksessa
- Kustannukset osakkaalle

Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Pätöksenteko	Kustannustenjak		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: latauslaitteet muutamille autopaikoille	normaali enemmistöpätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: latauslaitteet kaikille autopaikoille	normaali enemmistöpätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Osakasvähemmistön hanke: latauslaitteet vain maksajille	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	sovittava, jos halutaan osakasvähemmistön vastaavan	osakas
Osakkaan muutostyo: latauslaite muutostyon teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyon teettaja maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Osakaspaikat:

Jos kaikilla autopaikka

- Tavanomainen uudistus yhtiön hankkeena
- Yhtiökokouksen enemmistö
- Kaikki maksaa yj:n mukaisesti

Autopaikkaosakkaiden / yhtiön hanke

- Yhtiökokouksen ja autopaikkaosakkaiden enemmistö (etua saavien)
- Kustannukset autopaikkaosakkaille (etua saavien)

Osakasvähemmistön hanke / yhtiön hanke

- Yhtiökokouksen määräenemmistöpäätös
- Halukkaiden suostumus
- Kustannukset vain suostuville

Osakasmuutostyo

- Linjapäätös yhtiökokouksessa
- Kustannukset osakkaalle

Osakkaan hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: kun kaikki asunto-osakkeet tuottavat oikeuden hallita myös autopaikkaa	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	tuplaenemmistö (AOYL 6:32.5)	autopaikkaosakkaat maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakasvähemmistön hanke: erilliset autopaikkaosakkeet tai autopaikka kuuluu vain osaan huoneistoja	2/3 määräenemmistö (AOYL 6:33)	vain hankkeeseen suostuneet maksavat	suositellaan määrättäväksi yhtiöjärjestyksessä, jos halutaan osakkaan vastuulle	osakas
Osakkaan muutostyo: latauslaite muutostyon teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyon teettaja maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Latauspistelain vaikutus?

Mm. Latauspisteitä ja niiden toteuttamista sääntelevä laki (Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020)

- Taustalla mm. EU:n rakennusten energiatehokkuutta sääntelevän direktiivin muutos (EU) 2018/844 (EPBD)

Asuinrakennuksissa, joiden yhteydessä > 4 autopaikkaa

Sovelletaan rakennusluvan alaisiin laajamittaisiin korjaushankkeisiin. Asuinrakennusten osalta velvoite koskee latauspistevalmiuden (kaapelireittien) toteuttamista laajamittaisen korjauksen yhteydessä

Latauspistelaki 6 §

”Sellaisen laajamittaisen korjauksen kohteena olevan asuinrakennuksen yhteyteen, jossa on enemmän kuin neljä pysäköintipaikkaa, on asennettava latauspistevalmius siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan voidaan myöhemmin asentaa latauspiste.”

Käytön kestävyyttä parantava uudistus

- AOYL muutos, voimaan 8.3.2023
- Enemmistöpäätöksin, kun kyse *käytön kestävyyttä* parantavasta uudistuksesta
- Käytön kestävyys
 - Ekologinen, taloudellinen, sosiaalinen
 - Yhteiskunnan tuki ja vrt. uudistuotanto

6 luku 31 § Päätös kaikkien osakkaiden rahoittamasta uudistuksesta

Yhtiökokous päättää uudistuksesta 26 §:ssä tarkoitetulla enemmistöllä, jos osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja:

- 1) kiinteistö tai rakennus saatetaan vastaamaan kunkin ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia;
- 2) kiinteistön tai rakennuksen käyttämiseen liittyvän hyödykkeen vastikerahoitteinen yhteishankinta on tavanmukaista;
- 3) kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti;
- 4) toimenpiteestä määrätään yhtiöjärjestyksessä; tai
- 5) toimenpide on muuten yhtiöjärjestyksessä määrätyn toiminnan mukainen.

VARKE:n avustukset



VARKE:n avustus

- Tällä hetkellä ei budjetissa määrärahaa!
- Jo myönnetyt avustukset:
 - 35 % toteutuneista kustannuksista
 - Enintään 90 000 euroa
 - Latausvalmistuskohtainen yläraja 1400 euroa
 - Vähintään 5 autopaikalle latausvalmius
 - Myös alle viidelle paikalle, jos tehdään kaikille paikoille
 - Vaatimuksena valmius 11 kW:n latausteholle
- Budjettirahoituksen mahdollinen jatkuminen?



KIINTEISTÖ
LIITTO

• Varovaista optimismia...





Kiitos!

Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-
MEDIA 

SUOMEN

Kiinteistölehti



Kiinko



talokeskus Est. 1923



KTI



UIPI
1923
INTERNATIONAL UNION
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ
LIITTO