

Sähköauton latauspiste osakasmuutostyönä

Susanna-Maria Aarnivuo

Lakimies / Suomen Vuokranantajat ry

AnnaK 13.9.2022



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Muutostyöoikeus asunto-osakeyhtiölaissa

- Osakkaalla oikeus muutostöihin osakehuoneistossa sekä yhtiön suostumuksella myös yhtiöhallintaisissa tiloissa.

Osakkeenomistajalla on oikeus tehdä kustannuksellaan muutoksia osakehuoneistossa. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. (AOYL 5:1)

Yhtiön suostumuksella osakkeenomistaja voi kustannuksellaan tehdä muutoksia myös yhtiön hallinnassa olevissa tiloissa. Muutostyötä koskeva hakemus on tehtävä etukäteen kirjallisesti hallitukselle. Suostumukseen voidaan liittää ehtoja. Muutostyötä ei saa aloittaa ilman yhtiön suostumusta. (AOYL 5:8)



Osakkeenomistaja tekee hallitukselle tai isännöitsijälle muutostyö-ilmoituksen ja pyytää lupaa muutostyölle.



Hallitus/isännöitsijä käsittelee ilmoituksen. Ilmoitus tulee käsitellä viipymättä.



Yhtiö antaa luvan muutostyölle. Lupa voi sisältää ehtoja. Työn voi aloittaa.



Työn suorittamisen aikana yhtiöllä oikeus valvoa, että työ suoritetaan rakennusta ja kiinteistöä vahingoittamatta sekä hyvän rakennustavan mukaisesti ja että annettuja ehtoja noudatetaan.



Osakashallintaiset autopaikat

- Osakkaalla oikeus muutostöihin osakashallintaisella autopaikalla, mutta se edellyttää yhtiön lupaa.
 - Luvan antamisesta päättää lähtökohtaisesti hallitus.
 - Ensimmäisen latauspisteen kohdalla hallitus voi halutessaan saattaa luvan myöntämisen ehdot yhtiökokouksen päätettäväksi (enemmistö päätöksellä).
- Osakas lähtökohtaisesti oikeutettu muutostyöhön
 - Taloyhtiön mahdollista kieltää vain, jos työn suorittaminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa suhteessa osakkaan saamaan hyötyyn.
- Yhtiölle aiheutuvat kustannukset esim. kulutetusta sähköstä voidaan periä osakkaalta latausvastikkeena.
 - Edellyttää yhtiöjärjestyksen muutosta. Jos vastikeperusteena on todellinen kulutus, päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta voidaan tehdä 2/3 määräenemmistöllä, ellei yj:ssä tiukempaa.
- Kunnossapidosta suositeltavaa sopia erikseen osakkaan kanssa.
 - Huomioon myös yhdenvertaisen kohtelun periaate eli sopimukset eivät saa muodostua esteeksi sähköverkon uudistamiselle myöhemmin, jos latauspisteitä halutaan enemmän ja sähköverkon kapasiteettia pitää lisätä.

Yhtiöhallintaiset autopaikat

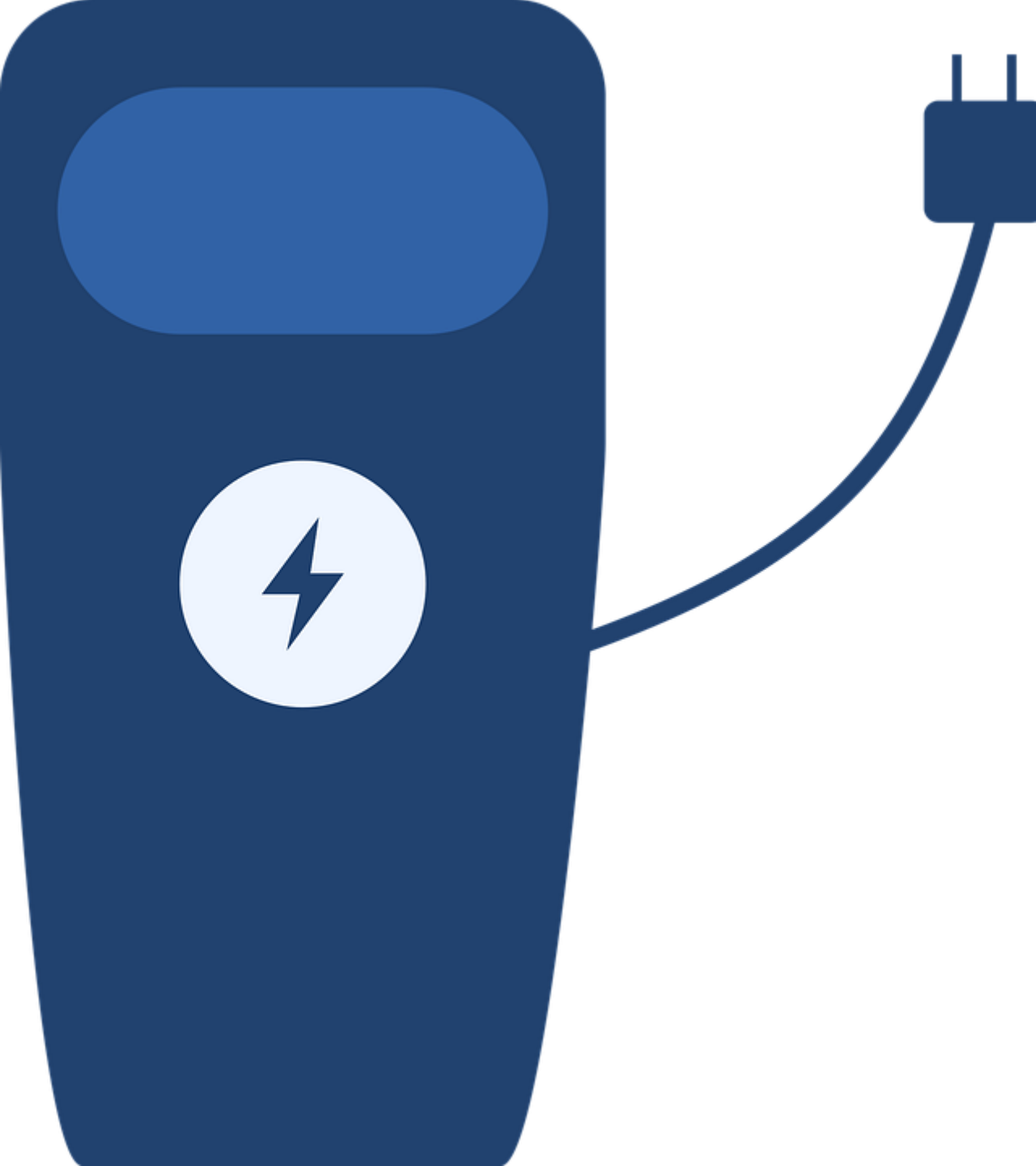
- Jos yhtiö antaa luvan, osakkaalla on oikeus muutostöihin myös yhtiön hallinnassa olevalla autopaikalla
 - Luvan antaminen on yhtiön vapaassa harkinnassa.
 - Ensimmäisen latauspisteen kohdalla hallitus voi halutessaan saattaa luvan myöntämisen ehdot yhtiökokouksen päätettäväksi.
- Huomioitava, että oikeus autopaikkaan voi olla tilapäinen. Latauspiste kannattaa siis huomioida vuokrasopimuksessa sopimalla ainakin:
 - kulutetun sähkön laskutuksesta (ellei yhtiöjärjestykseen lisätä käyttökorvausmääräystä)
 - siitä, mitä latauspisteelle tapahtuu vuokrasopimuksen päättyessä tai autopaikan siirtyessä muutoin toiselle osakkaalle
 - latauspisteen kunnossapitovastuusta (huom. sähkömittari)
 - menettelystä silloin, kun halutaan asentaa lisää latauspisteitä ja sähköinfraan tarvitaan muutoksia.
- Huomioitava, että osakkaiden kanssa tehdyt sopimukset eivät saa olla esteenä myöhemmin toteutettavalla sähköinfran uudistamiselle.



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 muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Yhtiön hallinnassa olevat autopaikat				
Hanke	Päätöksenteko	Kustannustenjako		
		Rakentaminen	Korjaus & ylläpito	Sähkö
Yhtiön hanke: latauslaitteet muutamille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (AOYL 6:31)	kaikki vastikeperusteisesti	kaikki vastikeperusteisesti	osakas
Yhtiön hanke: latauslaitteet kaikille autopaikoille	normaali enemmistöpäätös (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 muutostyö: latauslaite muutostyön teettäjälle/teettäjille	ensimmäiselle lupa yhtiökokoukselta, myöhemmin hallitukselta	muutostyön teettjä maksaa suoraan urakoitsijalleen	suositellaan, että sovitaan, jos halutaan osakkaan vastaavan kaikilta osin	osakas

Taulukot: Kiinteistöliiton ohje sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi 2021, s. 6 ja 10.



Kunnossapitovastuu osakkaan muutostyönä asennetusta latauspisteestä

- Kunnossapitovastuu muutostöistä on lähtökohtaisesti osakkaalla.
- Jos osakkaan asennuttamaan latauslaitteeseen kuuluu sähkömittari, on kuitenkin huomioitava myös mittauslaitelainsäädäntö.
 - Asunto-osakeyhtiö on mittauslaitelaissa tarkoitettu toiminnanharjoittaja, joka vastaa laitteen toimivuudesta, soveltumisesta käyttötarkoitukseen, lainmukaisuudesta ja luotettavuudesta sekä viimeksi mainitun varmentamisesta.
 - Jos vastuu sähkömittarin kunnosta halutaan siirtää kokonaan osakkaalle, on tästä suositeltavaa määrätä erikseen yhtiöjärjestyksessä.
- Muutostyönä asennettu latauslaite kuuluu tavallisesti kotivakuutuksen tai muun huoneistovakuutuksen piiriin.
 - Riittävä ja asianmukainen vakuutusurva kannattaa kuitenkin tarkistaa aina omasta vakuutusyhtiöstä.

Latauspiste osakkaan muutostyönä – plussat ja miinukset

+

- Osakashallintaisella paikalla helppo hallita, koska paikka kulkee osakkaan mukana; investointi hyödyttää osakasta
- Hyvä ratkaisu, jos taloyhtiössä ei ole kuin yksi tai korkeintaan muutama latauspisteen haluava
- Hallinnollisesti kevyt, sillä yhtiökokous ei ole välttämätön

-

- ARA-avustusta ei voida hyödyntää
- Yhtiöhallintaisella paikalla kiinnitettävä erityistä huomiota autopaikan vuokrasopimukseen; ennakoinnin merkitys korostuu!



Kiitos!



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

• #hyvävuokranantaja

#hyvävuokranantaja