



Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS LAEIKSI SÄHKÖAJONEUVOJEN LATAUSPISTEISTÄ JA LATAUSPISTEVALMIUKSISTA RAKENNUKSISSA SEKÄ RAKENNUSTEN AUTOMAATIO- JA OHJAUSJÄRJESTELMISTÄ JA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 126 §:N MUUTTAMISESTA (HE 23/2020 vp)

Sähköautojen latauspisteiden asentamisesta asunto-osakeyhtiössä

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokous voi yksinkertaisella enemmistöllä päättää kaikilta osakkeenomistajilta perittävällä yhtiövastikkeella rahoitettavasta uudistuksesta, jos osakkeenomistajien maksuvelvollisuus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi ja yhtiön rakennus saatetaan vastaamaan ajankohdan tavanmukaisia vaatimuksia (asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 31 §:n 2 momentti). Näin päätettävillä uudistuksilla ei aina ole kaikille osakkeenomistajille käyttöä, mutta jos niiden voidaan arvioida korottavan kaikkien huoneistojen arvoa, ne voivat olla yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisia (HE 24/2009 vp., s. 56). Osakkeenomistajan maksuvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioidaan tapauskohtaisesti. Arvioinnin kannalta merkitystä on lähinnä sillä, miten paljon kuukausittain perittävää vastiketta on korotettava uudistuksen rahoittamiseksi (HE 24/2009 vp., s. 132).

Sitä, milloin yhtiön rakennus täyttää ajankohdan tavanomaiset vaatimukset, ei voida yksiselitteisesti määrittellä. Käsitykset tavanomaisesta tasosta muuttuvat, ja samalla niiden uudistusten piiri, joita varten kaikilta osakkeenomistajilta voidaan periä yhtiövastiketta, yleensä laajenee. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon mm. rakennuslupaviranomaisen noudattama taso ja muut yleiset laatuvaatimukset sekä kiinnittää huomiota vastaavan uuden asuntotuotannon tasoon. Myös kiinteistön sijaintipaikalla voi olla vaikutusta arviointiin (HE 24/2009 vp., s. 132).

Oikeusministeriön tiedossa ei ole vakiintunutta oikeuskäytäntöä sähköauton latauspisteen asentamisesta koskevasta päätöksenteosta. Oikeuskirjallisuudessa on (vuonna 2019) esitetty, että latauspaikkojen rakentaminen vaikuttaa lain tavanomaisuusvaatimuksen kannalta haasteelliselta.

Yhtiökokouksen päätöksen lisäksi latauspisteiden asentaminen voi tulla kyseeseen autopaikan omistavan osakkeenomistajan muutostyönä. Tällöin on arvioitava mm. yhtiön- ja osakkeenomistajan kunnossapitovelvollisuuden ja muutostyöoikeuden laajuutta sekä osakkeenomistajien yhdenvertaisuutta, jos kaikille osakkeenomistajille ei (esim. yhtiön sähköjärjestelmän kapasiteetin johdosta) voida ilman merkittäviä lisäkustannuksia sallia omia latauspisteitä.

Sähköautojen latauspisteisiin liittyy useita kysymyksiä, joita on syytä arvioida perusteellisesti. Oikeusministeriössä on tänä vuonna aloitettu asunto-osakeyhtiölain muutostarpeiden kartoittaminen, minkä yhteydessä myös nämä kysymykset tulevat tarkasteltaviksi. Tavoitteena on ottaa huomioon ympäristö- ja ilmastotavoitteet, osakkeenomistajien asumistarpeet ja -kustannukset sekä taloyhtiöiden hallinnon hoitoon ja kiinteistönpitoon liittyvät tarpeet. Myös sähköautojen latausteknologia kehittyy nopeasti, mikä on tarkoitus ottaa huomioon.

Edellä esitetyn perusteella oikeusministeriö kannattaa käsiteltävänä olevan lakiehdotuksen rajausta, jonka perusteella asunto-osakeyhtiöiltä käytännössä edellytettäisiin vain latausvalmiuden, ei latauspisteiden, asentamista uudistuotannossa ja laajojen peruskorjauksien yhteydessä. Ehdotettua neljän pysäköintipaikan rajaa lukuun ottamatta ehdotus vastaa direktiivin vähimmäisvaatimuksia (direktiivin soveltamisen rajana 10 pysäköintipaikkaa) ja mahdollistaa sen, että varsinaisia latauspisteitä toteutetaan asunto-osakeyhtiöissä todellisen kysynnän perusteella.

Latauspisteet keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä

Asunto-osakeyhtiölakia sovelletaan myös osaan keskinäisistä kiinteistöosakeyhtiöistä, joissa autopaiikkojen hallinta voidaan käytännössä (asunto-osakeyhtiöitä vastaavasti) järjestää siten, että kaikki autopaiikat ovat osakashallinnassa. Tällaisten yhtiöiden rakennukset katsottaneen lain ja direktiivin määritelmien perusteella muiksi kuin asuinrakennuksiksi, joiden osalta edellytetään latausvalmiuden lisäksi latauspisteen asentamista, kun rakennuksessa on yli 10 pysäköintipaikkaa. Tällaisissa yhtiöissä latauspisteen asentaminen voi käytännössä osoittautua haastavaksi, koska yhtiöllä ei lain mukaan lähtökohtaisesti ole oikeutta muutostöihin osakashallinnassa olevissa tiloissa. Ehdotuksesta ei käy ilmi, miten tällaisia tilanteita tulisi arvioida.

Oikeusministeriöllä ei ole tarkkoja tietoja, kuinka yleisiä edellä mainitut tilanteet voivat käytännössä olla. Koko taloyhtiöiden rakennuskanta huomioidaan ottaen ne lienevät melko harvinaisia.