



Isännöintiliitto

Vastaukset yleisökysymyksiin: Juridiset askelmerkit sähköautojen latauspisteiden hankintaan – webinaarista

Kysymyksiin olivat vastaamassa asianajajat Mika Backman ja Jukka Laakso Eversheds Sutherlandilta.

Luetaanko 22 kw teho pikalatauspisteeksi?

Ei lueta pikalatauspisteeksi

Miten on parasta jakaa kustannukset, kun vaihdetaan lämmitystolppa, joka palvelee kahta autopaikkaa lataustolpaksi ja toinen käyttäjä ei tarvitse latausmahdollisuutta?

Tätä voi olla käytännössä vaikea toteuttaa. Todennäköisesti pitää tehdä viereen erillinen lataustolppa ja antaa vahan tolpan jäädä. Kustannusten jako riippuu myös siitä, kenen hanke on kyseessä ja onko osakashallintainen vaiko taloyhtiön hallinnassa oleva paikka.

Rivitalo, jossa on asukkaille merkityt autokatos- ja autotallipaikat, olisivat halunneet toteuttaa 4 uutta sähköautopaikkaa. Tontilla oli siihen hyvin tilaa, rakennusvalvonta ei edellyttänyt toimenpidelupaa ja suunnitelma tehtiin. Nämä 4 uutta autopaikkaa olisivat siis olleet kakkosautopaikkoja, vieraspaikkoja ja lähtökohtaisesti jonotuksella ensisijaisesti sähköautoille. Osakkeenomistajille jäi yhä omat autokatos- ja autotallipaikat. Tämän 4 autopaikan lisäämiseen ei kuitenkaan saatu ARA:n avustusta koska kyseessä on UUDET AUTOPAIKAT. Aran henkilö puhui uudisrakentamisesta, vaikka rakennusvalvonnan ja isännöitsijöidenkin näkemyksenä kyseessä on korkeintaan täydennysrakentaminen ja 4 parkkipaikan lisäämisessä taivasalle ei käytetä rakennusala. Kommentteja siihen, miksi avustusta ei saa uusien parkki"ruutujen" tekemiseen sähköautoille? Mihin tämä linjaus perustuu? Lisäyksenä vielä, että 4 autopaikkaa olisi ollut tolmallisia ja viidennelle olisi tehty valmius. Eli määrä ei ollut hylkyperuste vaan paikkojen ""uutuus"."

Tämä on mielenkiintoinen tulkinta ARA:ta. Kehottaisin selvittämään tarkemmin päätöksentekijältä mihin tämä päätös perustuu ja hakemaan muutosta päätökseen, jos vielä ehtii.

Avustuspäätökseen voi hakea muutosta siten kuin valtionavustuslaissa säädetään (688/2001). Avustuspäätökseen voi hakea oikaisua 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimuksen voi jättää ARAn verkkoasioinnin kautta tai muutoin kirjallisesti ARA:lle, joka on tehnyt avustuspäätöksen. Oikaisuvaatimus kirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan. Oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen.

ARA ohjeissa todetaan seuraavaa;

Avustusta myönnetään valtionavustuslain (688/2001) nojalla asuinrakennuksen omistaville yhteisöille tai asuinrakennuksen omistavien yhteisöjen omistamalle pysäköintiyhtiölle sähköisen liikenteen latausinfraan rakentamiseen. Valtion lisätalousarviossa 2018 ja talousarviossa 2020 päätetyn mukaisesti avustusta myönnetään kiinteistöjen sähköjärjestelmiin kohdistuviin muutostöihin, joiden tarkoituksena on mahdollistaa sähköauton latausvalmius.



Isännöinti- ja Kunnossapito Oy

Avustusta voivat hakea asuinrakennuksen omistavat yhteisöt, esim. asunto-osakeyhtiöt tai asuinrakennuksen omistavien yhteisöjen omistamat pysäköintiyhtiöt. Edellytyksenä avustuksen myöntämiselle on, että yhteisö rakentaa sähköautojen latausvalmiuden vähintään viidelle autopaikalle. Jos hakijana on ehdot täyttävä pysäköintiyhtiö, kertautuu minimipaikkamäärä sekä avustuksen maksimisumma yhtiön osakasyhteisöjen määrällä. **Avustusta ei myönnetä keskeneräisiin uudisrakennuskohteisiin.**

Ohjeissa ei todeta, että ”vanha” taloyhtiö ei saisi tukea uusille parkkipaikoille rakennettaviin latauspisteisiin.

Mikäli autopaikat ovat osakkeenomistajan hallinnassa ja jo nyt sähkönkulutus menee huoneiston omaan mittariin, ei kai silloin tarvita latauspisteelle sähkön mittausta?

Ei tarvitse, koska sähkömaksut kohdentuu kyseiselle osakkaalle.

Millainen määräys yhtiöjärjestykseen?

Suosittelavaa on kirjata yhtiöjärjestykseen ainakin se, kenelle kuulu kunnossapitovastuu laitteista ja että yhtiökokous vahvistaa latausvastikkeen, jota osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan mitatun kulutuksen mukaan. Vastike voi kattaa myös sähkön lisäksi muita kuluja kuten taloyhtiölle aiheutuvat laskutuskulut. Yhtiökokous voi esim vahvistaa etukäteen maksettavan vastikkeen, jota sitten tasataan todellisen kulutuksen mukaan tasauslaskulla.

Eikö mitattu kulutus ole ihan itsestään selvä tapa laskuttaa?

Toki se monille on itsestään selvä tapa, mutta ei kaikille.

Jos on kyseessä taloyhtiön autohalli (ei parkkiyhtiö), autopaikat omana osakkeina JA autohallille on kuitenkin oma sähköliittymä. Tällöin latauspaikoista aiheutuvan sähköliittymän kasvattaminen ei varmaankaan katsota palvelevan kaikkia taloyhtiön osakkaita? Ja näin ollen em. kustannuksista vastaavat autohallipaikkaosakkaat?

Olen samaa mieltä kanssasi.

Melko kalliiksi tulee, jos yj:n kautta lähdetään säätämään, kun laskutuksen voi muutenkin sopia. Enin osa taloyhtiöistä on muutenkin jatkuvassa rahapulassa.

Toki tästä tulee kustannuksia.

Laskutus tulee olemaan härdelli, jos ei saa ulkoistettua jollekin operaattorille.



Isännöinti.fi

Totta, onneksi laitetoimittajat tarjoavat palvelua, jossa he hoitavat laskituksen suoraan käyttäjälle.