

Sähköautojen latauspisteet herättävät edelleen tunteita taloyhtiössä

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan neuvontaan tulevista puheluista monet liittyvät tavalla tai toisella sähköautojen tai muiden ladattavien ajoneuvojen lataamiseen taloyhtiössä.

- Neuvontapuheluissa tulee jonkun verran vastaan esimerkiksi tapauksia, joissa asukas omavaltaisesti lataa autopaikkansa aikarajoitetusta lämpötolpasta. Taloyhtiössä lataamiseen tarvitaan kuitenkin aina lupa yhtiöltä, joten jos lataustarvetta tulee, kannattaa kääntyä isännöitsijän tai hallituksen puoleen. Ehkä ääritapaukset ovat tietämättömyyttä tai turhautumistakin latausmahdollisuuksien puuttumisesta, Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan lakimies Johanna Räikkä pohtii.

Taloyhtiön osallisuutta ja lupa kuitenkin tarvitaan, koska kyseessä on taloyhtiön sähköverkko. Mikäli luvaton lataamista tapahtuu, tulee hallituksen ja isännöitsijän puuttua asiaan. Yhtiön tulee varmistua lataamisen turvallisuudesta, ja lisäksi yhdenvertaisuusperiaatteen voidaan katsoa edellyttävän, että ladatun sähköön kustannukset maksaa aina lataaja itse.

- Kysymyksiä neuvontaan tulee paljon myös latauspisteiden rakentamiseen liittyvästä päätöksenteosta ja kustannusten jaosta. Ja ehkä jonkun verran edelleen on havaittavissa myös tietynlaista varovaisuutta tai jopa epäluuloa sähköautoja tai ladattavia hybridejä kohtaan, vaikka latauspisteiden asentamista taloyhtiöihin on harjoiteltu jo pitkään, Räikkä kertoo.

Päätöksenteko ja kustannusten jakaminen isoimpana ongelmana

Ensimmäisenä taloyhtiössä kannattaa lähteä liikkeelle sekä sähköverkon kunnon ja kapasiteetin kartoituksella että toisaalta osakkaiden ja asukkaiden tarvekartoituksella. Hallituksen olisi hyvä tutustua myös tarjolla oleviin teknisiin vaihtoehtoihin. Näiden avulla saadaan selvitettyä taloyhtiön lähtötilannetta mutta myös haarukoitua mm. nykyisiä ja tulevia tarpeita.

- Kun taustat on selvillä, voidaan pohtia, millaista hanketta lähdetään viemään eteenpäin sekä selvittää, miten hankkeesta päätetään ja kustannukset jaetaan, Räikkä korostaa.

Varsinaiseen päätöksentekoon vaikuttaa sekä autopaikkojen hallinta että hankkeen toteuttaja. Taloyhtiössä autopaikat voivat kuulua taloyhtiön hallintaan tai osakashallintaan – tämä selviää yhtiön yhtiöjärjestyksestä. Lataushankkeita voidaan puolestaan toteuttaa taloyhtiön tai osakasvähemmistön hankkeena taikka yksittäisen osakkaan omana muutostyönä.

- Myönnän, että päätöksenteko latauspisteistä voi etukäteen tuntua hieman hankalalta, mutta apuakin on saatavilla esimerkiksi Kiinteistöliiton laatimasta ohjeesta sähköautojen latauspisteiden toteuttamiseksi, missä mm. erilaisia päätöksentekovaihtoehtoja käydään kattavasti läpi, toteaa Räikkä.

Opas on vapaasti luettavissa [Kiinteistöliiton Issuu.com -tililtä](https://www.kiinteistoliitto.fi/issuu.com-tililta).

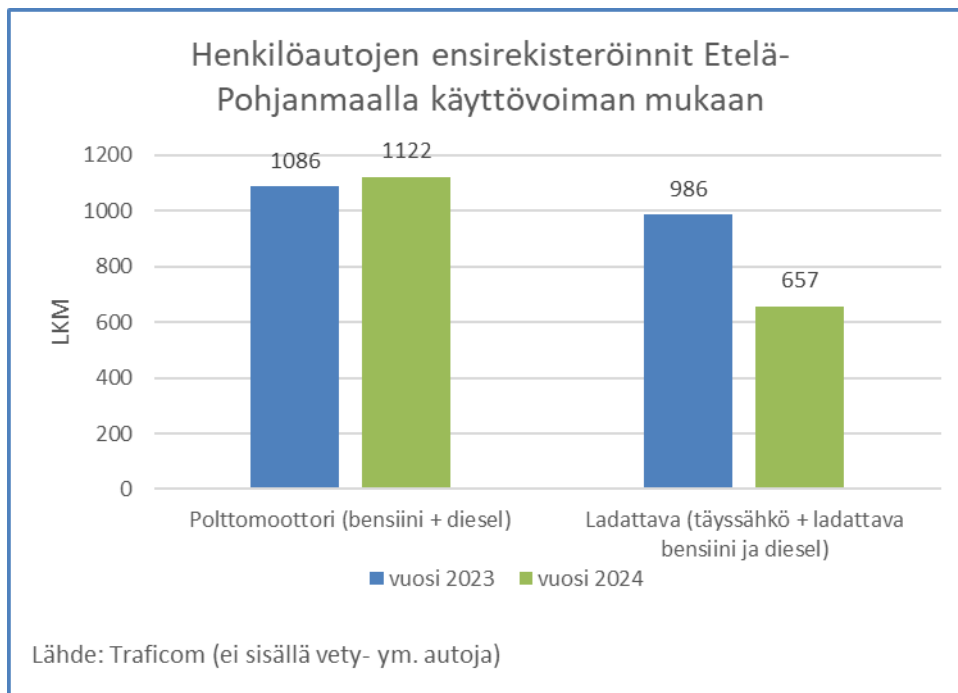
Hyvä suunnittelu avainasemassa

Uuden ongelman voi tulevaisuudessa mahdollisesti tuoda sähkömarkkinalain uudistus. Uudistuksessa on tarkoituksena yhdenmukaistaa verkkoyhtiöiden jakelumaksujen rakenteita ja edistää ns. tehomaksun käyttöönottoa. Sähköön siirtomaksuihin voi yhä useamman verkkoyhtiön alueella tulla uusi ns. tehokomponentti, joka voi joissain tapauksissa nostaa taloyhtiön sähkökustannuksia sähköautojen lataamisen yleistyessä. Jos taloyhtiön alueella jakeluverkkoyhtiö ottaa käyttöön uuden hintakomponentin ja

sähköautojen lataaminen varsinkin täydellä teholla samanaikaisesti aiheuttaa taloyhtiössä tehopiikkejä, voi taloyhtiön sähkölaskuun ja siten myös lataussähkön kustannuksiin tulla isokin nousu. Tehomaksu voisi lisäksi vaihdella kuukausittain, jolloin lataamisesta perittävää kilowattituntihintaakin tulisi muuttaa mahdollisesti useammin kuin nykyisin.

- Tehomaksuun kannattaa varautua jo hankkeen suunnitteluvaiheessa. Esimerkiksi kuormanhallintajärjestelmällä voidaan vaikuttaa tehopiikkien ja sitä myöten myös lisäkustannusten muodostumiseen. Hyvä suunnittelu on taloyhtiön latausinfrahankeessa avainasemassa, miettii Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n neuvontainsinööri Kaisa Kettunen.

Karkuun latauspisteitä ei taideta enää taloyhtiöissäkään päästä, sillä liikenne sähköistyy kovaa kyytiä. Vuonna 2024 ensirekisteröidyistä henkilöautoista Etelä-Pohjanmaalla noin kolmasosa oli ladattavia. Vuonna 2023 ladattavia henkilöautoja ensirekisteröitiin lähes saman verran kuin polttomoottoriautoja, mutta täyssähköisten henkilöautojen hankintatuen päättymisen jälkeen määrä on hieman vähentynyt. Ennemmin tai myöhemmin kuitenkin taloyhtiön pihassa se ladattava auto kököttää, ja asuntojen myyntiinkin latausmahdollisuus tai sen puuttuminen voi alkaa jo vaikuttaa. Miettimällä etukäteen eri mahdollisuuksia sekä hyvällä suunnittelulla saadaan latausinfrahankeet taloyhtiössä vietyä läpi mahdollisimman oikeudenmukaisesti ja kauaskantoisesti.



Lisätiedot: Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry, lakimies Johanna Räikkä, puh. 040 729 4486 ja neuvontainsinööri Kaisa Kettunen, puh. 045 274 6310

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, joka edustaa asunto-osakeyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja vuokratolokiinteistöjä. Kiinteistöyhdistykseen kuuluu yli 360 jäsentaloyhtiötä Etelä-Pohjanmaalla. Kiinteistöyhdistys kuuluu valtakunnalliseen Suomen Kiinteistöliittoon.