



Energiayhteisön perustaminen ja päätöksenteko taloyhtiössä

Motivan webinaari 9.10.2024

Virpi Hienonen, johtava lakiasiantuntija,
Kiinteistöliitto



Aurinkopaneelien hankinta

Aurinkopaneelien hankinta

Kaikkien osakkaiden maksettavaksi tulevasta uudistuksesta päätetään AOYL 6 luvun 31 § mukaisesti yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä

- kun kyse on tavanomaisesta uudistuksesta
- kun kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti
- Aurinkopaneelien hankinnasta voidaan päättää (lähtökohtaisesti) yhtiökokouksen enemmistöpäätöksellä
 - osakkaan maksurasitus ei saa uudistuksen vuoksi muodostua kohtuuttomaksi
 - jos kuukausittain maksettavat vastikkeet muodostuisivat uudistuksesta johtuen kohtuuttomiksi, tarvittaessa yhtiö ottaa lainaa ja osakkaat maksavat osuutensa vähitellen vastikkeissaan

Energiayhteisön perustaminen

Energiayhteisön perustamisesta päättäminen

Yhtiökokouksessa

- Samassa yhteydessä, kun päätetään hankkia aurinkopaneelit tai vaihtoehtoisesti erikseen myöhemmin järjestettävässä yhtiökokouksessa
- Päätetään enemmistöpäätöksellä energiayhteisön perustamisesta
 - päätös syntyy, jos energiayhteisön perustamista kannattaa yli puolet kokouksessa annetuista äänistä

Voisiko hallitus päättää perustaa taloyhtiöön energiayhteisön?

- Toimivallanjako hallituksen ja yhtiökokouksen välillä on AOYL:n 7 luvun 2 §:n mukaisesti se, että epätavalliset ja laajakantoiset päätökset kuuluvat yhtiökokouksessa tehtäviksi
- Samoin päätökset, jotka vaikuttavat olennaisesti osakehuoneistojen käyttämiseen tai lisäävät olennaisesti osakkaiden maksuvelvollisuutta

Tulkinta toimivallanjaosta

- Jos aurinkopaneelit on hankittu yhtiöön jo aiemmin ja energiayhteisön perustamisesta ollaan tekemässä päätöstä erikseen jälkikäteen, voinee hallituskin tehdä päätöksen energiayhteisön perustamisesta
 - Yhtiökokouksen koollekutsuminen yksin tätä asiaa päättämään ei ole siis tulkinnan mukaan välttämätöntä
- Tulkintaan vaikuttaa
 - se, että jos joku osakkaista haluaa jättäytyä energiayhteisön ulkopuolelle, hän voi siitä erikseen yhtiölle ilmoittaa (tärkeää joka tapauksessa, että osakkaita informoidaan riittävästi)
 - hyvityslaskennan jako-osuuksien on tästä huolimatta muodostettava yhteensä 100 prosenttia
 - se, että energiayhteisön perustaminen on maksutonta
 - se, että energiayhteisön perustamisen ansiosta aurinkopaneelien tuotanto pystytään paremmin hyödyntämään, kun jatkossa alentaa myös osakkaiden sähkölaskuja
- Vaihtoehtona odottaa ja viedä asia seuraavan yhtiökokouksen päätettäväksi

Miten hyöty jaetaan?

Miten hyöty aurinkopaneeleilla tuotetusta sähköstä jaetaan?

- Miten hyöty itse tuotetusta sähköstä jakaantuu sen jälkeen, kun energiayhteisö on perustettu?
 1. Laskee taloyhtiön omaa kiinteistön sähkölaskua
 2. Laskee osakkaiden / asukkaiden sähkölaskuja osakeomistuksen suhteessa
 - osakeomistukseen perustuvasta jaosta poikkeaminen edellyttää nimenomaisen yhtiöjärjestysmääräyksen
 3. Vielä tämän jälkeen jäljelle jäävä osuus myydään ja myyntitulo tulee taloyhtiölle
 - ylijäämäsähkön myyntisopimus
 - alentaa siis kaikkien maksettavia hoitovastikkeita

Malli SMA

HE 250 /2022 vp

- Kun rakennuksen käytön kestävyyttä koskeva määrittely lisättiin lakiin, hallituksen esityksessä asiaan liittyen seuraava kirjaus:
 - ”Koska osakkaan ja tämän vuokralaisen vastuu ainakin vanhojen rakennusten huoneistoissa käytettävästä sähköstä perustuu lähes poikkeuksetta huoneistokohtaiseen sopimukseen ja huoneistokohtaiseen käyttöön, taloyhtiön oman energiantuotannon etujen jaossa on otettava huomioon AOYL:n yhdenvertaisuusperiaate ja osakkeiden tuottamat oikeudet yhtiössä.
 - Näiden vaatimusten mukaista yleensä on, että kussakin osakehuoneistossa voidaan hyödyntää yhtiön oman paikallisen energiantuotannon sähköä huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistuksen suhteessa.”

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