KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa

Autopaikkojen jako taloyhtiössä

Jesse Niemi
juristi
Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry

Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä 27.10.2026



Autopaikkojen hallintaperusteet

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Osakkaan hallinnassa olevat paikat

- Osakesarjoitetut autopaikat
  - Omistetaan ja hallitaan omalla osakesarjalla
  - Tuottaa yhtiökokouksessa osallistumis- ja äänioikeuden omana yksikkönään
  - Vapaasti vaihdettavissa, mahdolliset lunastuslausekkeet huomioitava
  - Voivat sijaita myös jonkin toisen kiinteistön alueella
- Huoneiston osakesarjaan liitetyt autopaikat
  - Yhtiöjärjestyksessä määräys huoneistoon liittyvästä autopaikasta
  - Ei itsenäinen yksikkö yhtiökokouksessa
  - Vaihdettavissa ainoastaan osana huoneiston kauppaa
- Vastikemaksuvelvollisia

KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa



Yhtiön hallinnassa olevat paikat

- Kaikki sellaiset yhtiön tontilla, tai yhteisjärjestelysopimuksen tms. perusteella muun kiinteistön alueelle, sijaitsevat autopaikat, joita ei ole yhtiöjärjestyksessä määrätty osakashallintaisiksi
- Yhtiö päättää näiden paikkojen käyttämisestä ja hallintaoikeuden antamisesta
- Autopaikkamaksu voidaan periä vuokrasopimuksen mukaisena vuokrana/käyttökorvauksena tai, mikäli yhtiöjärjestyksessä on niin määrätty, vastikkeena
- Vuokrana perittävän maksun määrän päättäminen hallituksen toimivallassa, vastikkeesta tulee aina päättää yhtiökokouksessa

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa



Samassa yhtiössä voi olla sekä osakas- että yhtiöhallintaisia autopaikkoja



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Yhtiön autopaikkojen jakaminen

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Säädöspohja

- Asunto-osakeyhtiölaissa ei ole mainittu kertaakaan sanaa ”autopaikka”, mutta hallituksen esityksessä se on mainittu 9 kertaa
- Käytännössä ainoa paikkojen jakamiseen liittyvä laintasoinen säännös on AsOyL:n 1 luvun 10 § **yhdenvertaisuusperiaate**



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Yhdenvertaisuusperiaate

”Yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista on asettaa yhtiön rakennuksessa asuvat ja muut osakkeenomistajat erilaiseen asemaan, jollei erilaisista oikeuksista määrätä yhtiöjärjestyksessä. Esimerkiksi sijoittajaosakkaan on voitava luovuttaa vuokralaiselleen lähtökohtaisesti samanlainen oikeus yhtiön autopaikkoihin kuin talossa asuvilla osakkeenomistajilla on, jollei yhtiöjärjestyksessä rajoiteta huoneiston luovuttamista toisen käyttöön tai määrätä talossa asuvien osakkeenomistajien etuoikeudesta. Tällainen rajoitus voidaan yleensä sisällyttää yhtiöjärjestykseen vain yhtiön perustamisvaiheessa, koska myöhemmin sen lisäämiseen yhtiöjärjestykseen vaaditaan käytännössä kaikkien osakkeenomistajien suostumus”

- Hallituksen esitys asunto-osakeyhtiölaiksi



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Yhdenvertaista vai ei?

Yhdenvertaista on:

- Luoda eri jonotuslistat erilaisille autopaikoille (piha-, katos-, sähkölataus-, yms.)
- Periä erisuuruista vastiketta/vuokraa erityyppisistä paikoista
- Irtisanoa kakkospaikka, jotta se voidaan antaa paikattomalle osakkaalle/asukkaalle (huomioidaan myös osakehallintaiset autopaikat)
- Edellyttää tosiasiallista tarvetta autopaikalle (tämä vain tilanteessa, jossa paikkoja ei ole kaikille)
- Autopaikan/jonotuslistan henkilökohtaisuus (esim. vuokralaisen vaihtuessa autopaikka tai paikka jonossa ei ”periydy”)

Yhdenvertaista ei ole:

- Luoda eri jonotuslistat osakkaille ja asukkaille
- Estää jonottamasta useampaan erityypin autopaikkaan
- Antaa kakkospaikka ennen kuin kaikilla halukkailla on yksipaikka, vaikka kakkospaikan hakija olisi jonossa ajallisesti ensimmäisenä
- Vuokrata paikkoja yksinomaan osakkaiden/asukkaiden käyttöön. Liikehuoneistotkin huomioitava!

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Autopaikkasäännöt

KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Säännöt tuovat selkeyttä

- Kiinteistöliitto suosittelee kirjallisten autopaikkasääntöjen laatimista
- Hallitus luonnostelee säännöt ja ne hyväksytään yhtiökokouksessa normaalilla enemmistöllä
- Sääntöjen on hyvä sisältää jakoperusteiden lisäksi myös muita autopaikkojen käyttö- ja vuokrausehtoja
    - Esim. miten toimitaan sellaisessa poikkeustilanteessa, jossa paikkoja on enemmän kuin halukkaita. Voidaanko vuokrata ulkopuoliselle?
- Kun säännöt on yhtiökokouksessa hyväksytty, suoritetaan paikkojen jako niiden mukaisesti ja sääntöjä ryhdytään noudattamaan
- Kun säännöt ovat selkeät, riitatilanteet harvinaistuvat



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Miten jako sitten tehdään?

- Ideaalitilanteessa yhtiöllä on osoittaa autopaikka jokaiselle osakkaalle/asukkaalle
- Jos paikkoja on vähemmän kuin tarvitsijoita, niin selkeintä on suorittaa arvonta
- Pääsääntöisesti arvonnan jälkeen luodaan jonotuslista
- Toinen vaihtoehto on päättää autopaikkasäännöissä, että arvonta suoritetaan tasaisin väliajoin

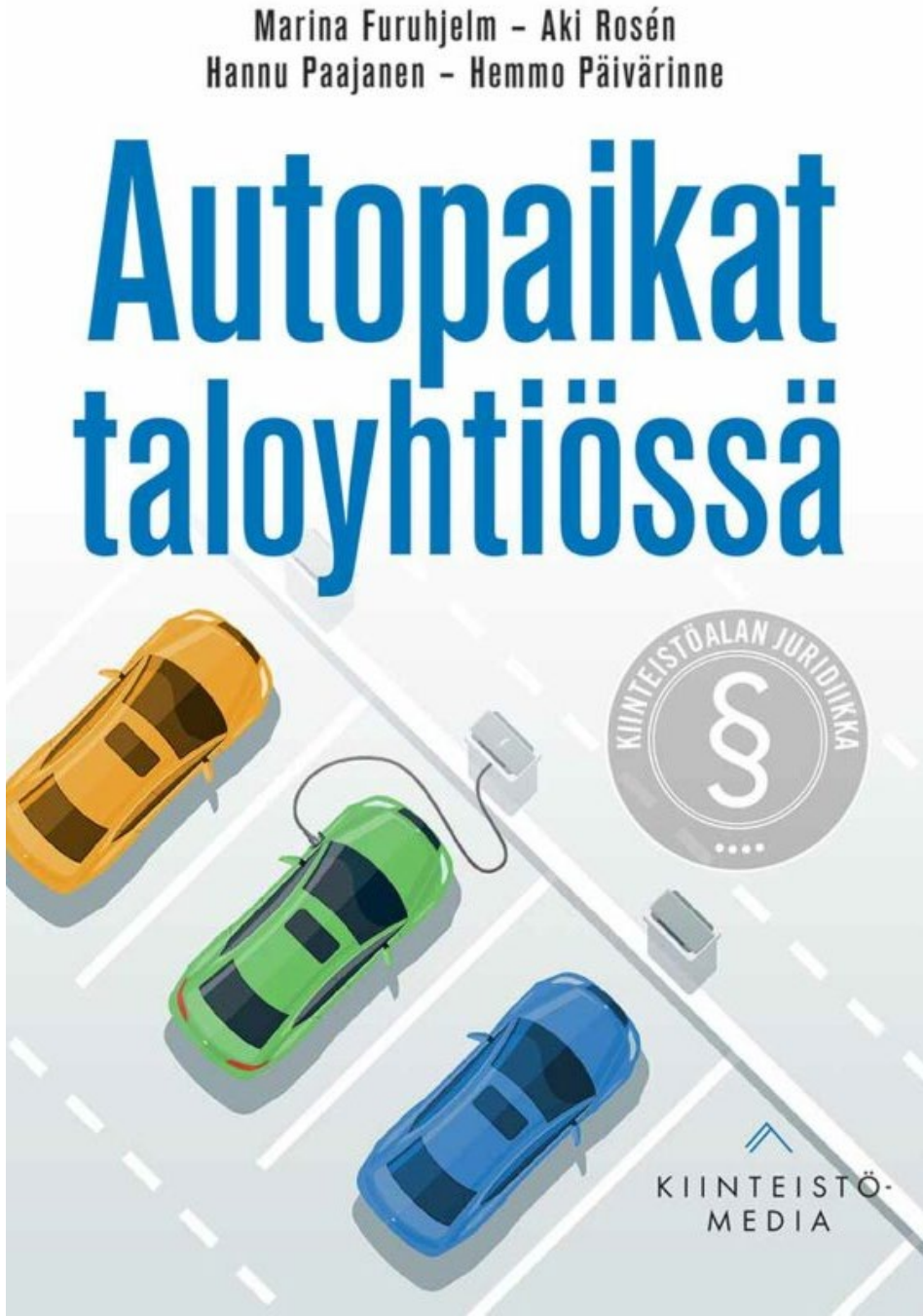


KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

KIITOS!

Aiheesta enemmän kiinnostuneille suosittelen tutustumista Kiinteistömedian julkaisemaan oppaaseen:

Autopaikat taloyhtiössä



KIINTEISTÖLIITTO
Pirkanmaa

Jesse Niemi

Juristi

Pirkanmaan Kiinteistöliitto ry

Lakineuvonnan puh. 03 3125 0250

jesse.niemi@kiinteistoliitto.fi



KIINTEISTÖLIITTO Pirkanmaa