4 Autopaikan ja autotallin käyttö

4.1 Mitä autopaikalle saa pysäköidä?

Joskus taloyhtiöissä esiintyy erimielisyyttä siitä, saako autopaikalle pysäköidä esimerkiksi matkailuajoneuvon, pakettiauton tai moottoripyörän. Varsinkin tilanteessa, jossa paikkoja ei riitä kaikille, joudutaan pohtimaan mahdollisuutta autopaikan irtisanomiseen tai vuokrasopimuksen purkamiseen virheellisen käytön perusteella. Jos kyseessä on omilla osakkeillaan hallittava osakashallinnassa oleva paikka, arvioitavaksi tulee, käytetäänkö paikkaa oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta, jolloin jopa paikan hallintaanotto voisi olla mahdollinen. Samat periaatteet soveltuvat siis sekä osakashallinnassa oleviin että vuokrattuihin autopaikkoihin.

LUKUNÄYTE
© Kiinteistomedia Oy

Asunto-osakeyhtiölaki ei anna suoraan vastausta näihin kysymyksiin, eikä vastausta siihen oikein löydy mistään muustakaan laista. Ensimmäinen johtolanka voisi olla *ajoneuvon* käsitteen määrittely, autopaikka kun lienee tarkoitettu juuri moottoriajoneuvon paikoitukseen.

4.1.1 Ajoneuvo

Lähtökohtaisesti autopaikka on tarkoitettu juuri auton tai muun moottorikäyttöisen ajoneuvon pysäköintiin. Näin ollen etusija voidaan mielestämme antaa nimenomaan ajoneuvon pysäköinnille esimerkiksi peräkärryn tai matkailuvaunun sijaan, jos autopaikoista on pulaa.

Kuva 6. Autopaikat on tarkoitettu moottorikäyttöisten ajoneuvojen pysäköintiin.

LUKUNÄYTE

Moottorikäyttöisen ajoneuvon käsite on määritelty ajoneuvolaissa, jossa moottorikäyttöisellä ajoneuvolla tarkoitetaan autoa, moottoripyörää, mopoa, kolmi- tai nelipyöräistä L-luokan ajoneuvoa (esim. kaksi- ja kolmipyöräiset moottoripyörät, sivuvaunulliset moottoripyörät, kevyet maantiemönkijät ja maantiemönkijät sekä kevyet ja raskaat nelipyörät), traktoria, moottorityökonetta ja maastoajoneuvoa.

© Kiinteistömedia Oy

4.1.2 Ajoneuvon koko

Kun arvioidaan kysymystä, voiko autopaikalle pysäköidä matkailuajoneuvon, pakettiauton tai vastaavan, ratkaisevaa on mielestämme ajoneuvon koko. Pysäköitävän ajoneuvon on ”mahduttava” autopaikalle siten, ettei se kohtuuttomasti vaikeuta viereisten paikkojen käyttöä pysäköintiin tai tuki ajoväyliä.

LUKUNÄYTE

Kuva 7. Autopaikalle pysäköidyn ajoneuvon on mahduttava parkkiruutuun.

© Kiinteistömedia Oy

4.1.3 Muu kuin auto

Entä sitten mopon, moottoripyörän tai mopoauton pysäköinti? Nekin ovat moottorikäyttöisiä ajoneuvoja, ja siten lähtökohtaisesti niiden pysäköinti autopaikalle olisi sallittua.

Jos taloyhtiössä on erikseen moottoripyöräpaikkoja, ne on ensisijaisesti tarkoitettu moottoripyörien ja mopojen pysäköintiin. Jos taloyhtiössä ei ole moottoripyöriä tai mopoja, voidaan mielestämme esimerkiksi kaksi vierekkäistä moottoripyöräpaikkaa vuokrata yhdessä yhdeksi tavanomaiseksi autopaikaksi siihen saakka, kunnes niille on kysyntää moottoripyörän tai mopon pysäköintiin.

Kuva 8. Moottoripyöräpaikalle pysäköity moottoripyörä.

LUKUNÄYTE
© Kiinteistömedia Oy

4.1.4 Esteettömät autopaikat (ns. invapaikat)

Jos kaavassa on varattu tietyt taloyhtiön autopaikat esteettömiksi autopaikoiksi (ns. invapaikoiksi), tulee niitä tarjota ensisijaisesti invalidin käyttöön. Oikeus invapaikan käyttöön tulee osoittaa ns. invapysäköintiluvalla (liikkumisesteisen pysäköintitunnus).

Jos taloyhtiössä ei ole yhtään invapaikan käyttöön ensisijaisesti oikeutettua henkilöä, voidaan paikka vuokrata kuten tavanomaiset autopaikat. Jos taloon kuitenkin muuttaa invapaikkaan oikeutettu henkilö, tulee paikan käyttöoikeus irtisanoa ja paikka antaa invalidin käyttöön, jolla voidaan katsoa olevan kyseiseen paikkaan etuoikeus.

Jos invapaikat ovat osakkeina, taloyhtiöllä ei luonnollisesti ole valtaa päättää siitä, kuka paikan omistaa tai kuka sitä käyttää. Invapaikan osakkeet voi hankkia omistukseensa yleensä myös muu kuin invalidi.

LUKUNÄYTE

Kuva 9. Invapaikka.

© Kiinteistömedia Oy

4.2 Autotallin käyttö

4.2.1 Autotallin käyttötarkoitus

Yhtiön tilojen, mukaan lukien autotallin, käyttötarkoitus määritellään paitsi yhtiöjärjestyksessä myös rakennusluvassa. Autotalliksi nimetty tila on pääasiallisesti tarkoitettu moottoriajoneuvon, ensisijaisesti auton, pysäköintiin.

Muuhun tarkoitukseen autotallia saa käyttää vain vähäisessä määrin. Näkemyksemme mukaan autotallia voidaan vähäisessä määrin käyttää esimerkiksi pienimuotoiseen ajoneuvon huoltokorjaukseen tai muuhun nikkarointiin. Sallittua on myös ajoneuvon pesu tilassa, joka on siihen soveltuva.

Ympäristönsuojelumääräysten perusteella ajoneuvon toistuva tai ammattimainen pesu on kuitenkin yleensä sallittua ainoastaan tähän tarkoitukseen

rakennetulla pesupaikalla, josta jätevedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuskaivon kautta jätevesiviemäriin. Toistuvaksi pesuksi on katsottu säännöllinen auton pesu esimerkiksi kerran viikossa. Mikäli pesu on satunnaista, vaikkapa kerran kuukaudessa, pesuvedet voidaan yleensä imeyttää maahan omalla alueellaan, edellyttäen, ettei siitä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Kaupungit ja kunnat ovat antaneet myös omia määräyksiä ympäristönsuojeluun ja autojen pesuun liittyen. Oman kaupungin tai kunnan määräykset ja ohjeet tulee aina tarkistaa.

Taloyhtiössä pesun sallimisesta tai kieltämisestä päättää ensisijaisesti hallitus, mutta viime kädessä siitä voi päättää myös yhtiökokous. Useimmissa taloyhtiöissä autojen peseminen on kielletty. Joissain autohalleissa on kuitenkin nimenomainen pesupaikka, jossa auton peseminen on luonnollisesti mahdollista. Jos pesu muutoin sallitaan, se tulee tehdä ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, eli jätevesiä ei saa joutua sadevesiviemäriin.

LUKUNÄYTE

4.2.2 Autotallin käyttö varastona

© Kiinteistömedia Oy

Autotalli on tarkoitettu moottoriajoneuvon pysäköintiin eikä sitä saa käyttää pelkkänä varastona.

Kun tallin pääasiallisena käyttötarkoituksena säilyy ajoneuvon pysäköinti, eli kun ajoneuvo vielä mahtuu talliin, voidaan tallissa kuitenkin vähäisessä määrin säilyttää muutakin omaisuutta. Tällöin tulee huomioida paloturvallisuus. Paloturvallisuudesta saa lisätietoa paikallisilta pelastusviranomaisilta sekä esimerkiksi Pelastustoimi.fi -sivustolta.

Kuva 10. Autotallia ei saa käyttää pelkästään varastona.

LUKUNÄYTTE

4.2.3 Autotallin käyttö yhtiöjärjestyksen tai rakennusluvan vastaisesti

© Kiinteistomedia Oy

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi päättää ottaa huoneiston hallintaansa, jos huoneistoa käytetään olennaisesti yhtiöjärjestyksen vastaisesti. Myös autotalliosakkeet voidaan siten ottaa yhtiön hallintaan, jos autotallia käytetään kokonaan tai pääasiassa varastona tai esimerkiksi ajoneuvojen korjaamona. Jos kyse on yhtiön vuokraamasta tallista, voidaan vuokrasopimus irtisanoa ja mahdollisesti myös purkaa tällä perusteella.

Rakennusluvan mukaista käyttöä valvovat rakennusvalvontaviranomaiset, jotka voivat uhkasakon nojalla velvoittaa saattamaan tilan rakennusluvan mukaiseen käyttöön.