Taloyhtiöiden energiayhteisöt sähkön tuotantoon ja jakeluun

24.11.2026 klo 16.30-17.30

Tervetuloa!

Motiva Oy & Talotekniikan viestintäfoorumi



Ohjelmassa tänään

Klo	Aihe	
16.30	Tervetuloa webinaariin **Milja Aarni**, Motiva Oy	
	Taloyhtiön paikallinen energiayhteisö **Teemu Kettunen**, Motiva Oy	
	Päätöksenteko energiayhteisön perustamisesta asunto-osakeyhtiössä **Virpi Hienonen**, Kiinteistöliitto	
	Esimerkkejä toteutuneista energiayhteisöistä **Veli-Matti Virtanen**, Motiva Oy	
17.30	Webinaari päättyy	



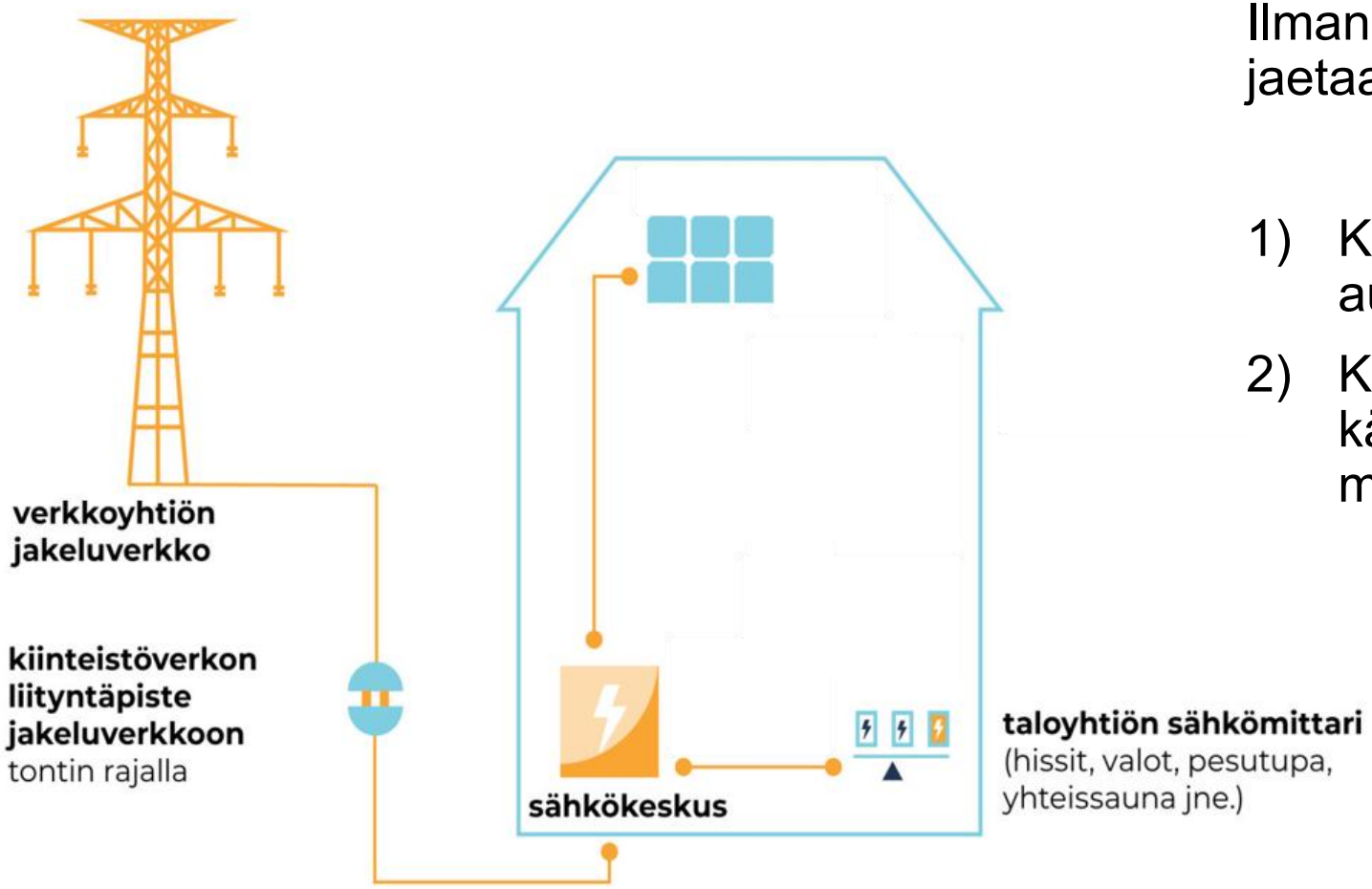


Taloyhtiön paikallinen energiayhteisö

Taloyhtiöiden energiayhteisöt sähkön tuotantoon ja jakeluun -webinaari

Teemu Kettunen, Motiva Oy

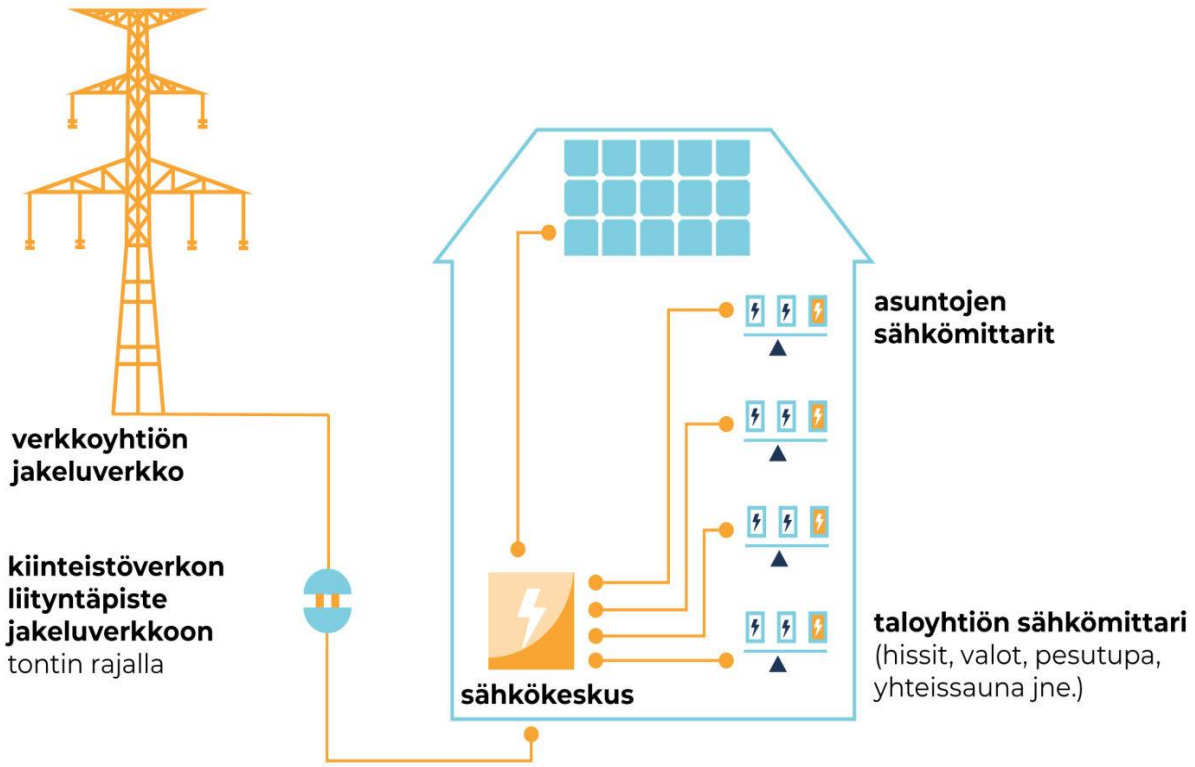
Energiayhteisö pähkinänkuoressa



Ilman energiayhteisöä aurinkosähkö jaetaan:

1) Kiinteistösähkön käyttöpaikalle, jolle aurinsähköjärjestelmä on kytketty.
2) Kyseisen kiinteistösähkön käyttöpaikan ylittävä aurinkosähkö myydään sähköverkkoon.

Energiayhteisö pähkinänkuoressa



Energiayhteisön avulla itse tuotettua sähköä voidaan jakaa lisäksi huoneistoille ja mahdollisille muille sähkönkäyttöpaikoille.

Tuotettu aurinkosähkö jaetaan:

1) kiinteistösähkön käyttöpaikalle, johon järjestelmä on kytketty.
2) Sen ylittävä osuus jaetaan energiayhteisöön kuuluville huoneistoille ja mahdollisille muille sähkönkäyttöpaikoille ja
3) näiltäkin käyttämättä jäänyt sähkö myydään sähköverkkoon.

Laskenta tapahtuu automaattisesti Fingridin datahubissa.

Esimerkki itse käytetyn vs. myydyn aurinkosähkön taloudellisesta hyödystä

- Itse käytetystä aurinkosähköstä hyöty sähkön energiahinnasta, jakeluverkkomaksusta ja veroista
  - Kiinteähintaisen sähkösopimuksen kanssa: **Esimerkiksi yht. 16 snt/kWh (sis alv)**
  - Spot-hintaisen sähkösopimuksen kanssa: **Esimerkiksi yht. 12 snt/kWh (sis alv)**
- Verkkoon myydystä sähköstä vain sähkön pörssihinnan mukainen korvaus vähennettynä sähköyhtiön marginaalilla
  - **Esimerkiksi noin 4 snt/kWh (alv 0)**



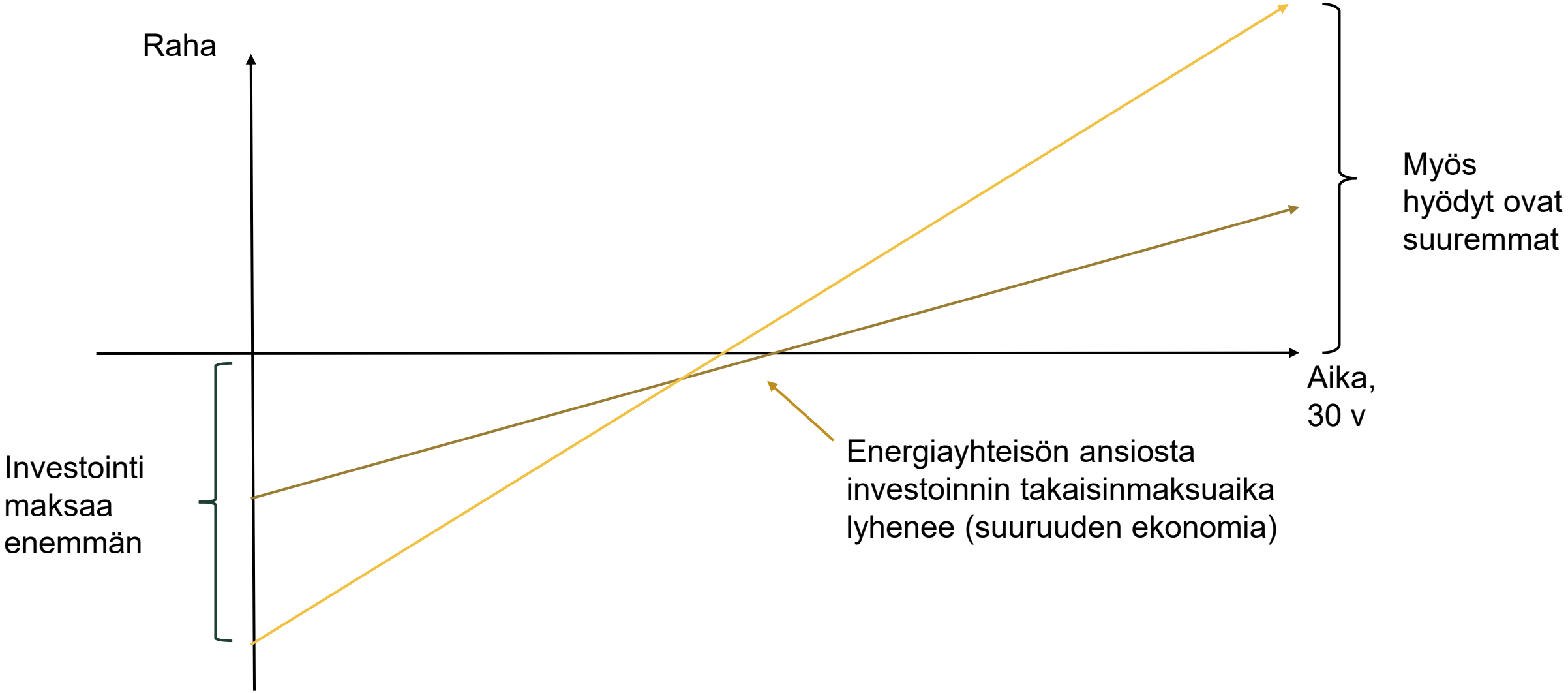
Energiayhteisön suorat taloudelliset hyödyt

- Tuotettua aurinkosähköä saadaan käytettyä enemmän itse
  - Mahdollistaa suuremman aurinkosähköjärjestelmän hankinnan siten, että tuotettu aurinkosähkö saadaan käytettyä pääosin taloyhtiössä
- Suurempi aurinkosähköjärjestelmä:
  - saadaan hankittua suhteessa edullisemmin (€/kWp)
  - kasvattaa järjestelmän elinkaarenaikaisia tuottoja

→ Energiayhteisö parantaa aurinkosähkön kannattavuutta merkittävästi!



Energiayhteisön vaikutus kannattavuuteen
Yksinkertaistettu kumulatiivisen kassavirran tarkastelu



Energiayhteisön vaikutus aurinkosähkön mitoitukseen taloyhtiössä



Kuvan lähde: Juhani Koskelan esitys RECO2-hankkeen tilaisuudessa 10.4.2024

Energiayhteisön vaikutus kannattavuuteen, esimerkki

- 2000-luvun kerrostaloyhtiö, jossa 70 huoneistoa
- Kaukolämpö, koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto
- Kiinteistösähkönkulutus: 130 MWh, Huoneistojen sähkönkulutus yhteensä: 154 MWh/vuosi
- Sähkön kokonaishinta hankintahetkellä: 15 snt/kWh (myynti+siirto+verot) ja myydystä sähköstä saatu korvaus: 4 snt/kWh

Kannattavuuslaskelma (esimerkinomainen)		
	Energiayhteisön kanssa	**Ilman energiayhteisöä**
Järjestelmän koko ja hinta:	50 kWp, 45 000 eur (900 eur/kW)	20 kWp, 20 000 eur (1000 eur/kWp)
Tuotetun sähkön omakäyttöosuus:	89%	82%
Koroton takaisinmaksuaika ilman rahoituskuluja	8 vuotta	10 vuotta
Sisäinen korko (25 v laskenta-ajalla) Ilman rahoituskuluja	11 %	8 %
Nettonykyarvo (25 v laskenta-ajalla, 3% laskentakorolla) Ilman rahoituskuluja	46 000 eur	13 000 eur

Muut laskentaoletukset:

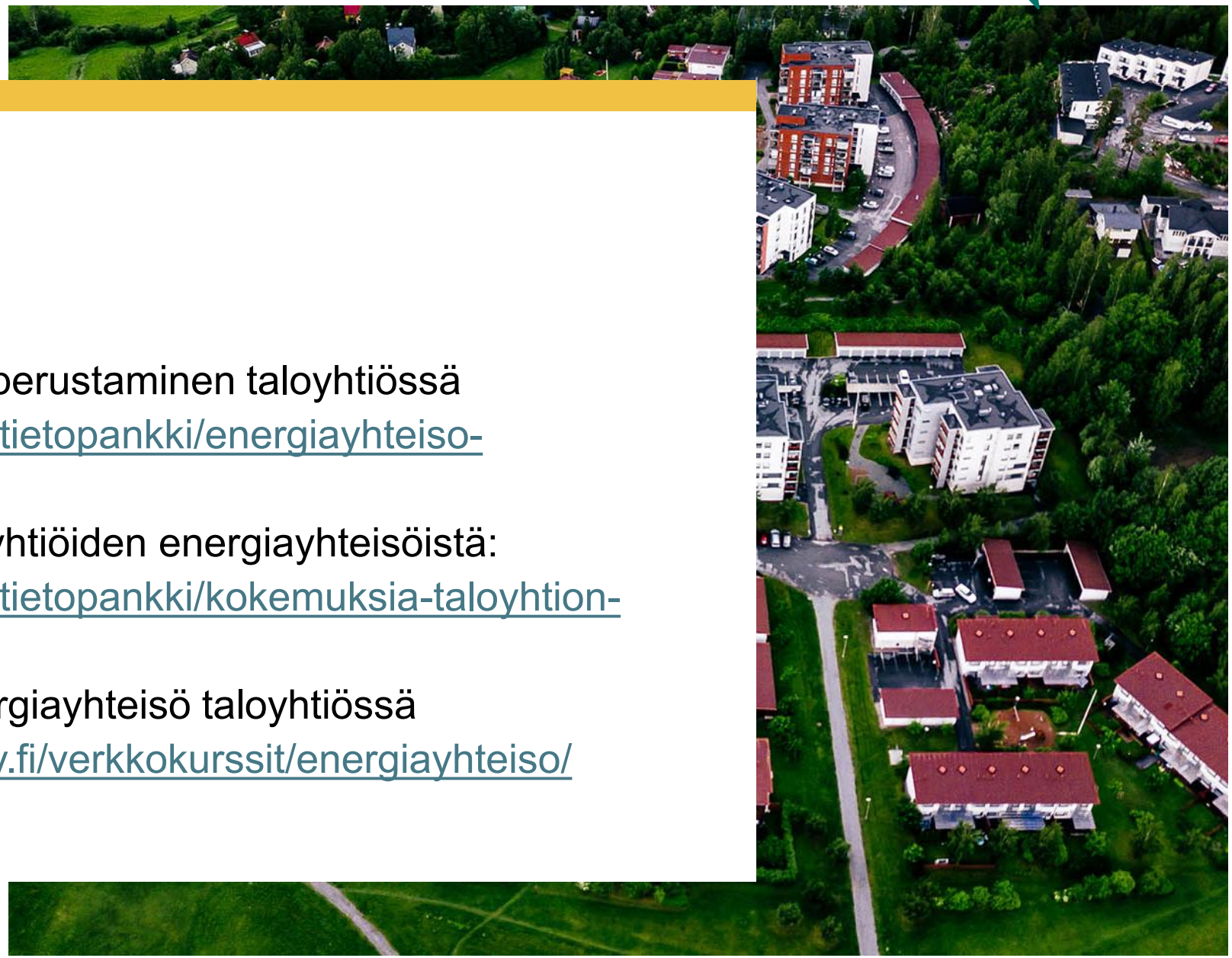
- Aurinkopaneeleiden sähköntuotto: 850 kWh/kWp (eteläsuuntaus)
- Sähkön hinnan vuotuinen nousu: 1%
- Laskentakorko 3%
- Aurinkopaneelin tehon alenema 0,4% vuodessa
- Invertterin uusinta 15 vuoden kuluttua
- Vuosittaiset kulut (ylläpito, huolto, vakuutukset): 0,2% investoinnista
- Hyvityslaskennasta ei kuluja taloyhtiölle

Esimerkinomainen hankinnan eteneminen

- Hankinta aina suunnitelmallisesti osana PTS-suunnittelua!
  - Huomiona erityisesti kattoremontti ja mahdolliset tulevat merkittävät muutokset sähkönkulutukseen
- Asiantuntijan laatima aurinkosähköselvitys tukemaan päätöksentekoa
  - Mm. tekninen toteutettavuus, paneeleiden suuntaa-antava sijoittelu ja johdotusreitit, mitoitus, budjettitason hinta, kannattavuusarvio, jakeluverkkoyhtiön mahdolliset rajoitukset mitoitukselle – energiayhteisö huomioiden
  - Hyvä pohja yhtiökokouskäsittelylle ja auttaa kilpailutuksessa
- Rakennuslupatarpeen selvitys
- Yhtiökokouspäätös hankinnasta ja energiayhteisön perustamisesta
  - Hyvä käytäntö ottaa selvityksen laatija mukaan yhtiökokoukseen
- Järjestelmän kilpailutus ja hankinta
- Järjestelmän asennus ja valvonta, liittämislupa jakeluverkkoyhtiöltä ja ylijäämäsähkön myyntisopimus, energiayhteisön rekisteröinti jakeluverkkoyhtiölle

Lisätietoja:

- Motiva: Energiayhteisön perustaminen taloyhtiössä
  - https://www.motiva.fi/tietopankki/energiayhteiso-taloyhtiossa/
- Motiva: Kokemuksia taloyhtiöiden energiayhteisöistä:
  - https://www.motiva.fi/tietopankki/kokemuksia-taloyhtion-energiayhteisoista/
- HSY: Aurinkosähkön energiayhteisö taloyhtiössä
  - https://ilmastoinfo.hsy.fi/verkkokurssit/energiayhteiso/





Kiitos!

MOTIVA
Energianeuvonta

motiva.fi

Energiayhteisön perustaminen



KIINTEISTÖ LIITTO

Virpi Hienonen

Johtava lakiasiantuntija

Suomen Kiinteistöliitto ry

Annankatu 24, 00100 Helsinki



KIINTEISTÖ LIITTO

Miten energiayhteisö perustetaan?

KIINTEISTÖ LIITTO

Tausta

- Energiayhteisöjä on voinut perustaa Suomessa vasta muutamia vuosia
  - Valtioneuvoston asetus 1133/2020 annettiin 22.12.2020 ja tuli voimaan 1.1.2021
  - Hyvityslaskenta datahubissa on ollut mahdollista asunto-osakeyhtiöille vuodesta 2023 alkaen
- Tähän mennessä (lokakuu 2026 tilanne) paikallisia energiayhteisöjä on perustettu 480
  - Tiettävästi lähes kaikki näistä ovat asunto-osakeyhtiöiden perustamia
- Kyseessä on siis edelleen verraten uusi ja monille vielä vieras asia
- Jos asunto-osakeyhtiössä päätetään aurinkopaneelien hankinnasta, yhtiössä kannattaa päättää myös energiayhteisön perustamisesta
  - sähkön hinnan muodostumisesta johtuen on kannattavampaa käyttää itse tuotettua sähköä alentamassa osakkaiden sähkölaskuja kuin myydä kiinteistösähkön kulutuksen ylittävää sähkö verkkoon

KIINTEISTÖ LIITTO

Aurinkopaneelien hankinnasta päättäminen

- Paneelien hankinta on tavanomainen uudistus, eli hankinnasta voidaan päättää yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä
  - HE 250/2022 vp – edellyttäen, että mitoitus tehty lähtökohtaisesti omaan käyttöön
  - HE:n kohdassa Aurinkosähkö ja taloyhtiön muu oma energiatuotanto asiasta on todettu: ”Taloyhtiön oman energiatuotannon toteuttaminen yleisesti käytössä olevilla järjestelyillä ja mitoittaen yhtiön kiinteistön ja osakehuoneistojen tavanomaisiin tarpeisiin on lähtökohtaisesti yhtiön tarkoituksen mukaista ja yhtiölle suoraan AOYL:n perusteella mahdollista toimintaa.”
  - Kyseessä myös käytön kestävyyden parantaminen (AOYL 6 luvun 31 §) ”kiinteistön tai rakennuksen käytön kestävyyttä muuten merkittävästi parannetaan uusrakentamista vastaavasti”
  - Energiayhteisön perustamisesta voidaan päättää samassa yhteydessä paneelien hankinnan kanssa tai erikseen myöhemmässä vaiheessa.

KIINTEISTÖ LIITTO

Päätöksentekomenettely

- Energiayhteisön perustamisesta voidaan päättää yhtiökokouksen yksinkertaisella enemmistöllä (= tarvitaan yli puolet annetuista äänistä)
  - samalla, kun päätetään aurinkopaneelien hankinnasta
  - tai myöhemmin erikseen
- Energiayhteisössä voi olla mukana vain samalla sähköliittymällä olevia käyttöpaikkoja
- Jos aurinkopaneelit on hankittu aiemmin, päätöksen energiayhteisön perustamisesta voi tehdä myös yhtiön hallitus
  - Näkemys esitetty myös uusimmassa Asunto-osakeyhtiölaki kommentaarissa. Osa 1. s. 441 (Furuhjelm, Kanerva, Rosén)
  - Myös Kiinteistöliitolla on sama tulkinta asiasta
  - Jos joku osakkaista ei halua olla mukana energiayhteisössä, saa halutessaan jättäytyä pois
  - Hyvitettävien käyttöpaikkojen jakotuloksen on silti oltava aina 100!

KIINTEISTÖ LIITTO

Perustaminen käytännössä

Apuna jakeluverkkoyhtiöiden sähköiset palvelut

1. Päätetään yhtiökokouksessa aurinkopaneelien hankinnasta ja energiayhteisön perustamisesta.
2. Ilmoitetaan jakeluverkonhaltijalle aurinkopaneelien sähkön tuotannon liittämisestä.
3. Tehdään sopimus ylijäämäsähkön myynnistä sähköverkkoon. (Valittava joko SMA tai SMB.)
4. Tehdään sopimus energiayhteisön ja jakeluverkon haltijan välille.
   - Ilmoitettava sähkön käyttöpaikat, paikkojen jako-osuudet ja valittiinko ylijäämän myynnille SMA vai SMB.
5. Jakeluverkon haltija rekisteröin energiayhteisön Datahubiin.

KIINTEISTÖ LIITTO

Miten hyöty jaetaan?

KIINTEISTÖ LIITTO

Aurinkopaneeleilla tuotetun sähkön käyttö

Oma tuotanto käytetään alentamaan

1) Asunto-osakeyhtiön oma kiinteistösähköä koskeva lasku

2) Asukkaiden ja asunto-osakeyhtiön rakennuksessa toimintaa harjoittavien sähkölaskut

… ja jos vielä tämän jälkeen on ylijäämää

3) Ylijäämä myydään sähköverkkoon (valittavissa kaksi vaihtoehtoa)

- SMA = taloyhtiö myy käyttämättä jääneen tuotannon (suositeltava vaihtoehto)
- SMB = sähkön käyttöpaikat / huoneistot myyvät käyttämättä jääneen tuotannon

KIINTEISTÖ LIITTO

Huomioon otettavaa oman tuotannon jakamisessa

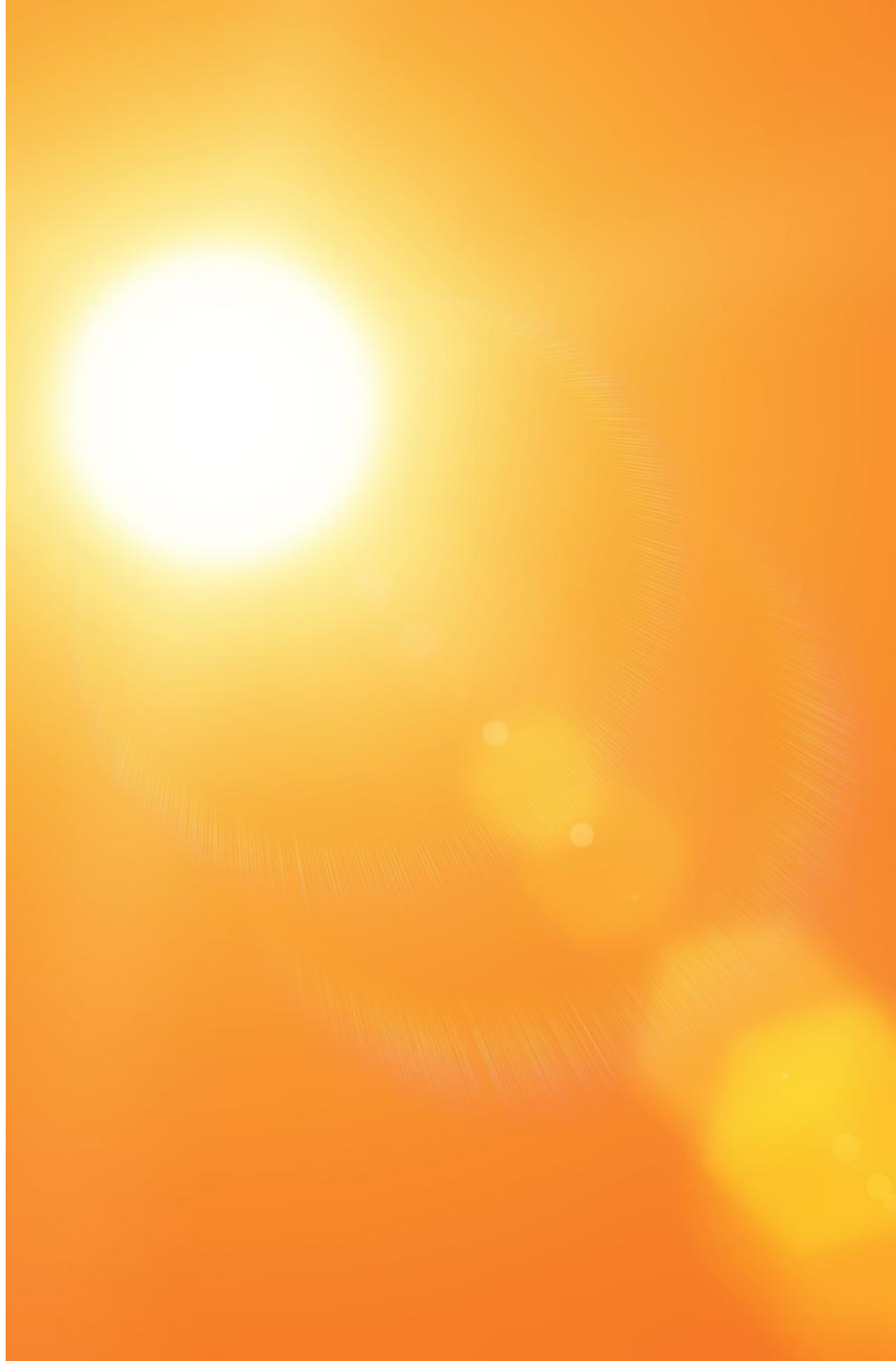
- Sähkön käyttöpaikkojen kesken hyöty jaetaan osakkaiden **osakeomistuksen suhteessa**
  - ellei yhtiöjärjestyksessä ole todettu muuta jakotapaa
- Vaikka lasketaankin osakkaiden osakeomistuksen suhteessa, niin todellisuudessa hyöty jaetaan kiinteistöllä asuville ja toimintaa harjoittaville
- Hyödyn jakaminen tapahtuu hyvityslaskentapalvelun avulla Fingridin Datahubissa automaattisesti
  - Fingridin kehittämä sähkön vähittäismarkkinoiden keskitetty tiedonvaihtojärjestelmä
- Netotus tapahtuu nykyään 15 minuutin tarkastelujaksoissa
  - 15 minuutin tarkastelujaksolla on joko ostettu tai myyty verkkoon sähköä

KIINTEISTÖ LIITTO

Yhteenveto

- Paikallisen energiayhteisön perustaminen taloyhtiöön kannattaa, kun aurinkopaneelit hankitaan
  - Oma käyttö on sähkön myyntiä kannattavampaa
- Energiayhteisö voidaan perustaa myös jälkikäteen

- Lopuksi: Kiinteistöliitto tulee julkaisemaan vuoden 2026 aikana energiayhteisön perustamista koskevan oppaan.



KIINTEISTÖ LIITTO

Kiitos!

KIINTEISTÖ LIITTO

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

Esimerkkejä toteutuneista energiayhteisöistä

Taloyhtiöiden energiayhteisöt sähkön tuotantoon ja jakeluun

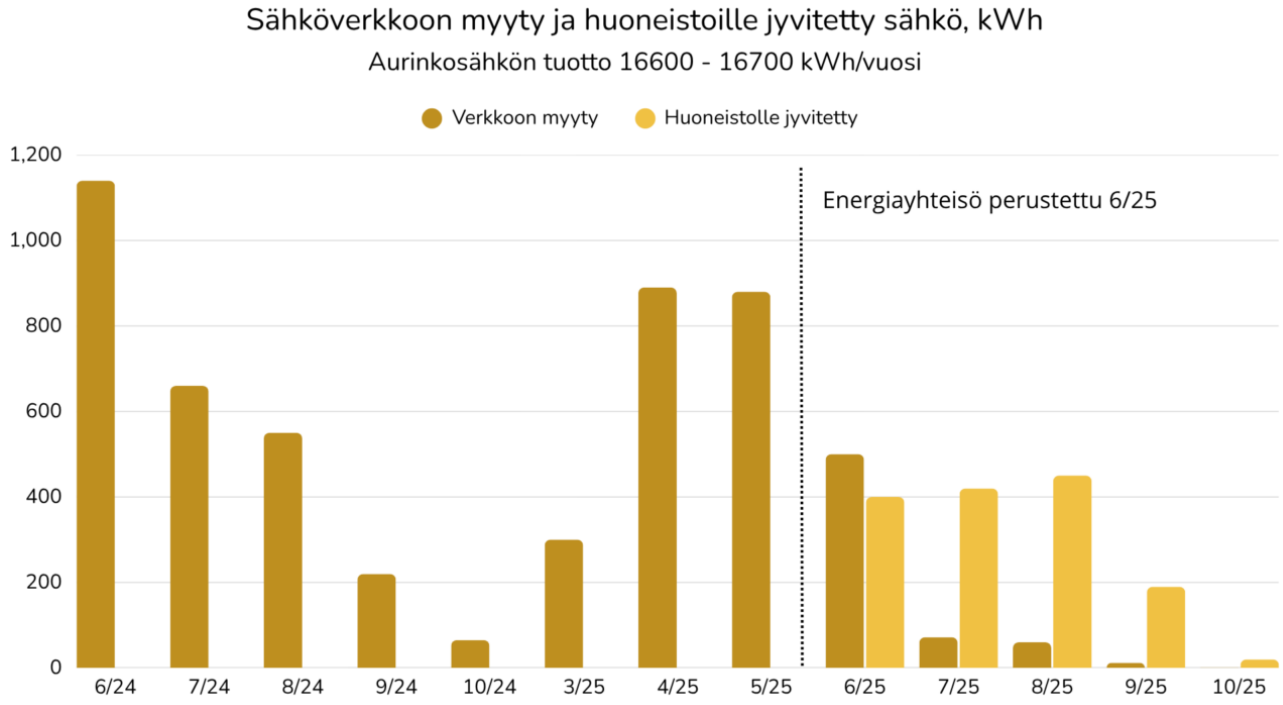
Veli-Matti Virtanen, Motiva Oy



Esimerkkitaloyhtiö 1, Kaarina

- Valmistumisvuosi 2005, 40 asuntoa.
- Lämmitystapa: **Kaukolämpö**
- Kiinteistönkulutus: 50 000-60 000 kWh/vuosi, koneellinen jäähdytys kasvattaa kulutusta

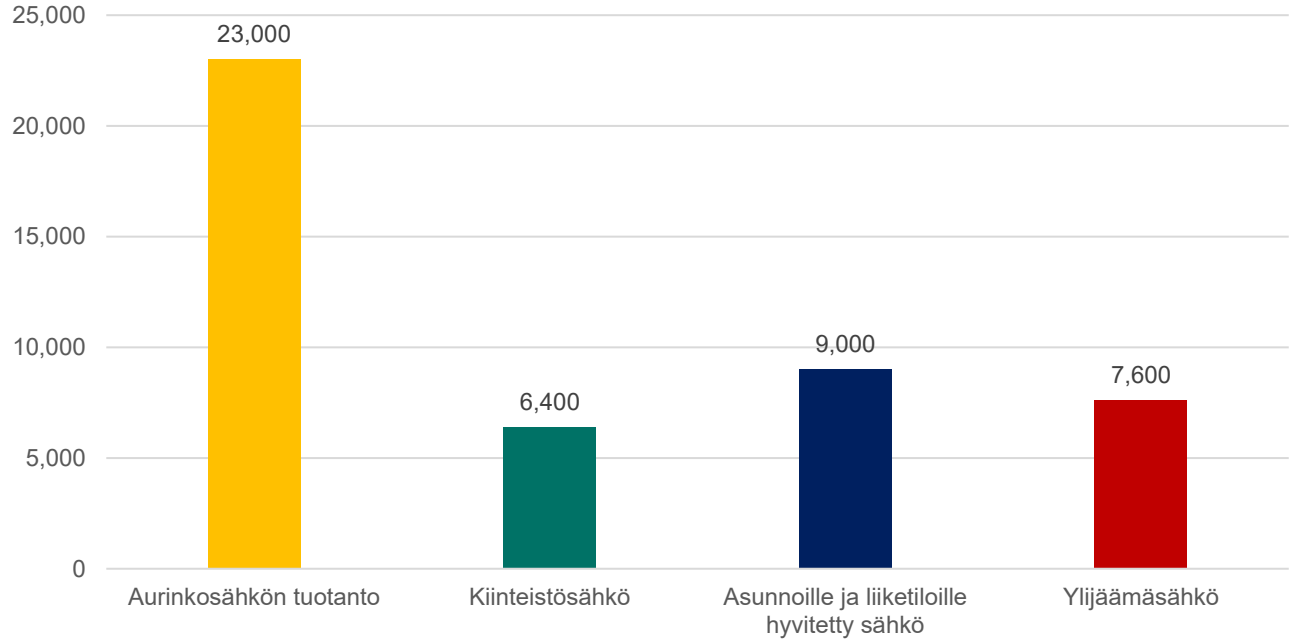
- Taloyhtiön alkuperäinen aurinkosähköjärjestelmä: 20 kW
  - Tehty päätös järjestelmän koon kaksinkertaistamisesta 41 kW



Esimerkkitaloyhtiö 2, Salo

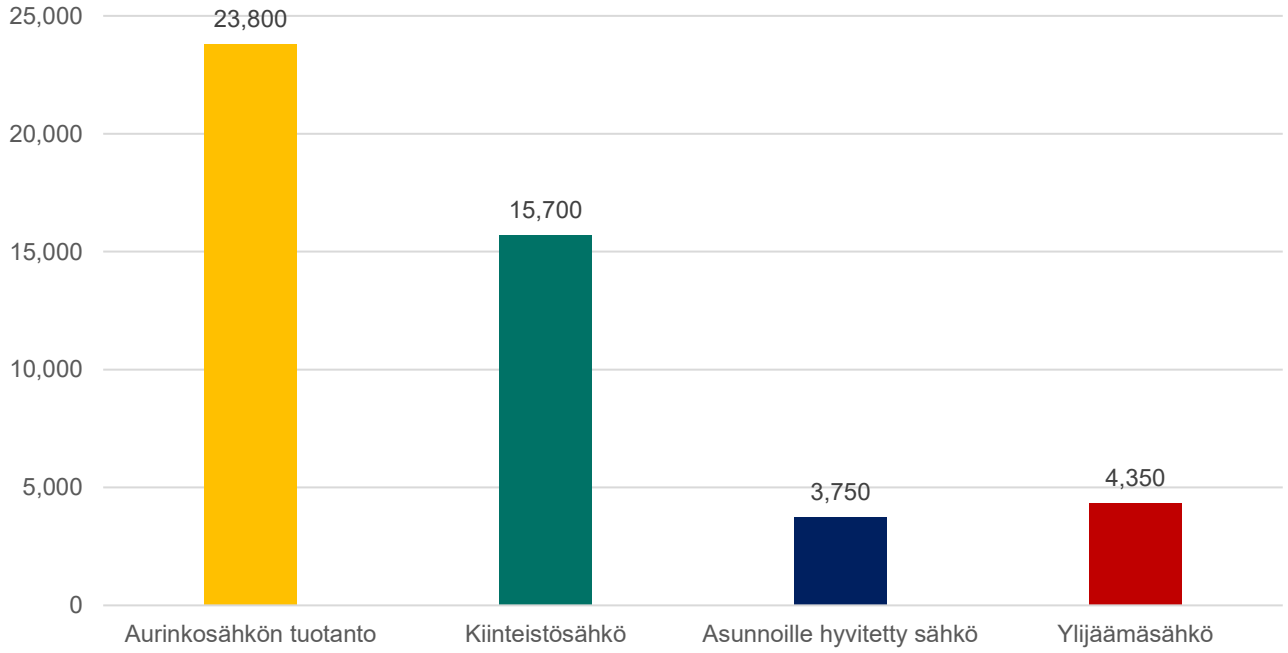
- Valmistumisvuosi 1991, 18 asuntoa + 2 liiketilaa.
- Lämmitystapa: **Kaukolämpö**
- Kiinteistösähkönkulutus: 23 000 kWh
- Taloyhtiön aurinkosähköjärjestelmä: 27 kWp, 22 kW invertteri

- Energiayhteisöllä on valtava vaikutus aurinkosähkön omakäyttöasteeseen
- Omakäyttöaste
  - ilman energiayhteisöä: 28 %
  - Energiayhteisöllä: 67 %



Esimerkkitaloyhtiö 3, Espoo

- Valmistumisvuosi 1981, 44 asuntoa.
- Lämmitystapa: **Maalämpö**
- Kiinteistönkulutus: 96 000 kWh
- Taloyhtiön aurinkosähköjärjestelmä: vuonna 2025: 28 kW
- Omakäyttöaste
  - ilman energiayhteisöä: 66 %
  - Energiayhteisöllä: 82 %



”Energiayhteisön kohdalla on painotettava, että sillä on vain positiivisia vaikutuksia. Huonoin mahdollinen lopputulos on, että hyöty jää nollaan euroon. Riskiä ei käytännössä ole.” – Hallituksen puheenjohtaja

Esimerkkitaloyhtiö 4, Helsinki (tulossa)

- Taloyhtiössä kerrostalo ja rivitalo 1950-luvulta.
- Lämmitystapa: **Sähkölämmitys + ilmalämpöpumppuja**
- Taloyhtiön aurinkosähköjärjestelmä: vuonna 2025: 35 kW.

Energiayhteisön perustaminen sujui isännöitsijän mukaan melko vaivattomasti. Perustamisvaiheessa piti laskea sähkön jakoprosentit ja toimittaa tarvittavat tiedot verkkoyhtiölle, mutta sen jälkeen energiayhteisö ei ole aiheuttanut merkittävää lisätyötä.

Aurinkovoimalan vaikutus näkyy jo taloyhtiön ostosähkön määrässä.
Haastatteluhetkellä isännöitsijän mukaan elokuun 2025 ja toukokuun 2026 välisenä aikana
~ 6 000 kWh jaettu huoneistoille ja
~ 3 000 kWh päätynyt myyntiin. (kesäajan datat puuttuvat)

Esimerkkikohteen tiedot jaetaan Motivan verkkosivuilla sähkön jakautumistietojen vahvistettua.

Yhteiset havainnot

- Asiantuntijan hyödyntämistä hankinnan yhteydessä suositellaan.
  - Taloyhtiöstä harvoin löytyy riittävää osaamista aurinkosähköjärjestelmistä, niiden hankinnasta ja mitoituksesta.
  - Kaikista parasta on, kun päätöksenteko perustuu tietoon. Näin vältytään ”musta tuntuu”- ajattelulta ja ”juupas – eipäs”- väittelyiltä.
  - Rahaa kuluu myös pitkittyneeseen päätöksentekoon.

- Energiayhteisöjen perustamiseen liittyvä päätöksenteko on koettu helpoksi.
  - Aurinkosähköhankinta on herättänyt keskustelua, muttei suurta vastarintaa.
  - Hankkeesta kannattaa viestiä osakkaille hyvissä ajoin. Asiantuntijaa voidaan hyödyntää eri vaihtoehtojen esittelyssä.
  - Energiayhteisön on koettu parantavan aurinkosähköhankinnan mielekkyyttä, kun sen avulla myös huoneistot saadaan osaksi aurinkosähköhankintaa ja sen hyötyjä.

Yhteiset havainnot

- Energiayhteisön perustaminen isännöitsijöiden toimesta on sujunut hyvin.
  - Eri jakeluverkonhaltijoilla on toisistaan poikkeavia ilmoitusmenettelyjä.
- Hankalimmaksi koettu asia on ollut jako-osuuksien määrittäminen ensimmäisen kerran.
  →Motiva julkaisee jako-osuuksien määritystä avustavan laskurin.

- Energiayhteisön perustamien jälkeen ylläpito on ollut vaivatonta.
- Taloyhtiöt sekä asukkaat ovat olleet tyytyväisiä aurinkosähkön tuotantoon ja hyvitykseen
  - Hallituksen kannattaa huomioida jo hankintavaiheessa, miten järjestelmän toimintaa ja tuotantoa voidaan seurata.
  - Sähkön jakaantumista huoneistojen käyttöön sekä ylijäämäsähkön myyntiä voidaan tarkastella joko Fingridin Datahub-palvelusta, tai jakeluverkonhaltijan omasta palvelusta.

Laskuri jako-osuuksien määrittämiseen

KEHITYSVAIHEESSA

- Esimerkissä 9 huoneistoa, missä 3 kpl yksiötä (50 osaketta), 3 kpl kaksiota (75 osaketta) ja 3 kpl kolmioita (100 osaketta per huoneisto).
- Laskuri päivittää jako-osuudet, mikäli jokin huoneisto päättää poistua energiayhteisöstä tai liittyä energiayhteisöön

Energiayhteisöön osallistuvien osakehuoneistojen jakoperusteen kokonaismäärä		Prosenttiosuudet yhteensä
675		100,00 %

Osakehuoneiston hallitsemien osakkeiden (tai muun jakoperusteen) lukumäärä	Osakehuoneisto kuuluu energiayhteisöön	Osakehuoneistolle kohdistuvan hyvityksen prosenttiosuus
50	☑	7,41 %
75	☑	11,11 %
100	☑	14,81 %
50	☑	7,41 %
75	☑	11,11 %
100	☑	14,82 %
50	☑	7,40 %
75	☑	11,12 %
100	☑	14,81 %

Energiayhteisöön osallistuvien osakehuoneistojen jakoperusteen kokonaismäärä		Prosenttiosuudet yhteensä
500		100,00 %

Osakehuoneiston hallitsemien osakkeiden (tai muun jakoperusteen) lukumäärä	Osakehuoneisto kuuluu energiayhteisöön	Osakehuoneistolle kohdistuvan hyvityksen prosenttiosuus
50	☑	10,00 %
75	☑	15,00 %
100	☑	20,00 %
50	☑	10,00 %
75	☐	
100	☐	
50	☑	10,00 %
75	☑	15,00 %
100	☑	20,00 %

Lue lisää:



- Motiva: Kokemuksia taloyhtiöiden energiayhteisöistä:
  - https://www.motiva.fi/tietopankki/kokemuksia-taloyhtion-energiayhteisoista/
- Katso video:
  - https://www.youtube.com/watch?v=-3Udis_hiwA





Kiitos!

MOTIVA
Energianeuvonta

Veli-Matti Virtanen

motiva.fi

Maksutonta energianeuvontaa kotitalouksille ja taloyhtiöille

Puhelimitse ma ja pe klo 9–12: **09 6122 5150**

Sähköpostitse: **kuluttajaneuvonta@motiva.fi**

Lisätietoa ja uutiskirjetilaus: **www.motiva.fi/energianeuvonta**

- Energianeuvonnan uutiskirje julkaistaan 10 krt/vuosi

Tietosisällöt kotitalouksille ja taloyhtiöille: **www.motiva.fi/kuluttajille/**

Energiaosaajat-hakupalvelu: **www.motiva.fi/energiaosaajat/**

Tulevat webinaarit: **www.motiva.fi/tapahtumat/**

ENERGIAVIRASTO

Energianeuvontaa rahoittaa Energiavirasto.



Kiitos!

