

30.4.2026

Ympäristöministeriö

Asia: VN/2801/2026

**LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI
JÄTELAIN JA HARMAAN TALOUDEN SELVITYSYKSIKÖSTÄ ANNETUN
LAIN 6 §:N MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Esityksen pääasiallista sisältöä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi jätelakia ja harmaan talouden selvitysyksiköstä annettua lakia. Osa ehdotetuista muutoksista on välttämättömiä jätedirektiivin elintarvikejätettä koskevan muutoksen täytäntöönpanemiseksi. Osa ehdotetuista muutoksista on tarpeellisia erityisesti vireillä olevan, yhdyskuntajätteen kierrätystä ja sähkö- ja elektroniikkalajitejätteen keräystä koskevan EU-rikkomusmenettelyn vuoksi. Pääosa ehdotuksista perustuu kiertotalouslakia valmistelleen työryhmän esittämiin lainsäädäntömuutoksiin.

EU:n jätelainsäädännössä asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi sekä jätteen kierrätyksen, lajittelun ja erilliskeräyksen parantamiseksi jätelakiin ehdotetaan velvollisuutta lajitella jätteet järjestetyn erilliskeräyksen mukaisesti. Kierrätyskelpoisen tai uudelleenkäytön valmisteluun soveltuvan jätteen keräys energijätteenä ja lajittelu energijätteeseen kiellettäisiin. Jätteiden lajittelun parantamiseksi jätelaissa säädettäisiin jätehuollon palveluita tarjoavan ja kiinteistön haltijan neuvonta- ja tiedottamisvelvollisuuksista.

Jätelakiin ehdotetaan uutta pykälää kiinteistönhaltijan tiedonjakovelvollisuudesta. Ehdotuksen mukaan kiinteistön haltijan olisi osaltaan huolehdittava siitä, että jätteen keräyspaikan lajitteluohjeistus on ajantasainen ja että keräyspaikan käyttäjillä on ajantasainen tieto jätteen

30.4.2026

lajittelu- ja keräysjärjestelyistä kiinteistöllä sekä lajittelun vaikutuksesta jätehuollon kustannuksiin.

Myös voimassa olevia tuotteen jakelijan ja kunnan neuvonta- ja tiedottamisvelvollisuuksia tarkennettaisiin ja laajennettaisiin.

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.9.2027 pois lukien muutokset jätelain 22 ja 122 §:iin, jotka on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2027.

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin.

21 a § Kiinteistön haltijan tiedonantovelvollisuus

Ehdotettu kiinteistönhaltijan tiedonantovelvollisuus keräyspaikan lajittelupaikan ajantasaisuudesta on periaatteessa järkevä ja kohtuullisesti toteutettavissa. Kyse on sekä itse lajitteluohjeistuksista että jätejakeiden kustannustiedoista.

Ehdotuksissa viitattiin sekä jätetilojen lajittelun ohjeisiin että taloyhtiön kustannusten jakautumiseen eri jätejakeiden osuuksiin kokonaiskustannuksissa. Jälkimmäisiä olisi kustannustehokasta käsitellä esimerkiksi taloyhtiön vuosikertomuksen yhteydessä luomatta asiasta erikseen toteutettavaa velvoitetta.

Tämä tietenkin edellyttäisi, että kulloisista jätehuoltomääräyksistä ja ohjeistuksista on olemassa selkeätä ja tehokasta viestintä- ja ohjemateriaalia taloyhtiöiden vastuuhenkilöille (hallituksen jäsenet, isännöitsijät). Näin ollen kunnan neuvonta- ja viestinnällinen aineisto olisi avainasemassa. Taloyhtiöiden vastuulle itsessään jätelainsäädännön tavoitteiden mukaista ”viestintävaikuttamista” ei tietenkään voisi jättää. Sellaista ei ole kokeiltu missään muussakaan yhteiskunnan ohjauksessa (esimerkiksi energiatehokkuus-asioissa).

Taloyhtiöiden kokojakaumassa pienten yhtiöiden osuus on erittäin iso, sillä hieman yli puolet kaikista kotitalouksien omistamista asunto-osakeyhtiöistä on kokohaarukassa 1-9 huoneistoa. Tämä tarkoittaa yli 40 000 taloyhtiötä. Näissä on vain harvoin ammatti-isännöintiä, joka alkaa yleistyä kattavasti vasta 10 huoneistoa suurempiin yhtiöihin. Sinänsä myös pienissä yhtiöissä voi olla erittäin hyvin jäteasioihin ja lajitteluun sitoutuneita vastuuhenkilöitä.

Mitä tulee jätelainsäädännön ohjaavuuteen ylipäätään, arviomme on se, että ns. lajittelutehokkuuden merkitys on erittäin suuri. Jos tehokkuutta pystytään nostamaan, se vie kaikkein vähiten taloudellisia resursseja jätteiden haltijoilta, ja helpottaa myös jäteyhtiöiden käsittelykustannuksia. Lajittelutehokkuuden nostoon ei ole kuitenkaan luultavasti helppoja keinoja. Kyse on monipuolisesta, ja entistä laajemmasta sekä tehokkaammasta viestinnästä niin kiinteistönhaltijoille, -käyttäjille sekä kotitalouksille/kansalaisille. Kansainvälistyvä väestö, mukaan

30.4.2026

lukien laajentunut turismi myös asuinkiinteistöjen lyhytaikaisina käyttäjinä, tulee huomioida haastetta kasvattavana ilmiönä. Mikäli lajitteluohjeita ei ymmärretä tai niitä ei noudateta, erillisvelvoitteiden tiukennus tai taksojen nosto ei auta kierrätysasteen suhteen kovinkaan paljoa. Todettakoon, että lyhyt vuokraajien kiinnostusta huolehtia osaltaan siitä, että huoneiston loppukäyttäjät noudattavat kierrätysohjeita tulee jossain määrin tulevaisuudessa lisääntymään eduskuntakäsittelyssä olevan asunto-osakeyhtiölakimuutoksen tullessa voimaan. Lakimuutosesityksen mukaan taloyhtiöllä olisi mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaan, jos asunnon lyhyt vuokrauksesta aiheutuisi asuinhuoneistoon nähden poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Lyhyt vuokrauksen haittoja koskevissa Kiinteistöliittoyhteisön tutkimuksissa ovat näyttäytyneet mm. jätteiden lajittelun laiminlyöntiin liittyvät moninaiset ongelmat.

Suurimmat haasteet uuden veloitteen toteuttamisesta taloyhtiökentässä koskisivat luultavasti pienissä kunnissa olevia pieniä ja keskisuuria taloyhtiöitä. Näitä on lukumääräisesti erittäin paljon. Suuri kiinteistö- ja asukasmassa on kuitenkin kerrostaloyhtiöissä ja keskisuurissa ja suurissa kaupungeissa.

Suomen Kiinteistöliitto vertailee taloyhtiöiden kustannuksia 59 suomalaisessa kaupungissa/kunnassa. Osana tätä vertailua ovat jätehuollon kustannukset astiakeräyksessä. Kun verrataan taksoja vuodesta 2020 vuoteen 2025, keskimääräinen sekajätteen kustannus on noussut 28 prosenttia. Biojätteen kohdalla muutos on +2 %. Sen sijaan perus-/ekomaksun keskiarvo on noussut peräti 113 prosenttia. Yhä useampaan kuntaan on otettu käyttöön perusmaksu, joka on erillinen kustannuserä keräyksen kiinteistökohtaiseen toteuttamiseen nähden.

Taloudellisten kannustimien merkitystä ei pidä unohtaa kierrätysasteen ohjauksessa. Mikäli sekajätteen taksat nousevat selvästi nopeammin kuin muiden jakeiden tulevina vuosina, taloudellinen järki ohjaa päätöksiä entistä paremmin kiinteistöjen haltijoiden kohdalla. Tämän huomaaminen kiinteistötasolla vaatii monipuolista viestintää, ja hyvien käytäntöjen esilletuontia. Keräysastioiden lukumäärä, ja kierrätysfrekvenssi ovat taloyhtiön optimoitavissa olevia asioita.

Kiinteän perusmaksun logiikka jätehuoltoviranomaisisten puolella on selkeä: kiinteät kustannukset ovat isossa roolissa kokonaiskustannuksista. Kuitenkin, mikäli taloyhtiöiden tai muiden asuinkiinteistöjen omistajien kannalta kiinteiden jätekustannusten osuus kasvaa, erilliskerättävien muuttuvien kustannusten merkitys vähenee. Tuolloin sekajätteen osuus voi olla kierrätystavoitteiden kannalta liian iso, ja lajittelutehokkuus matala.

Kun verrataan muiden inflaatio- ja kustannusmuuttujien kehitystä vuodesta 2020 vuoteen 2025, todetaan, että Kuluttajahintaindeksi nousi runsaat 19 prosenttia, Rakennuskustannukset runsaat 18 prosenttia, KYKI-indeksi kerrostalossa noin 24 prosenttia, mutta Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot vain 17 prosenttia. Näin ollen sekajätteen noin 28 prosentin keskikustannuksen nousu Indeksitalossa

30.4.2026

on selvästi reaalista kallistumista muihin hintoihin ja eritoten käytettävissä oleviin tuloihin nähden.

Yllä oleva tarkoittaa myös sitä, että ohjaavuutta tulisi hakea kotitalouksien taloudellisiin resursseihin sovitettuna jätetaksojen sisältä, ei lisäten merkittävästi jätekustannusten osuutta kokonais-kiinteistönpitokustannuksista. Kaikki muutkin julkiselta puolelta tulevat kiinteistökustannukset (kaukolämpö, vesi, kiinteistövero ja sähkökin) ovat nousseet selvästi muita kustannuksia ja tuloja enemmän viimeisen 15 vuoden aikana. Tämä tarkoittaa sitä, että yhteenlaskettu kunta- /aluetason kiinteistökustannus kasvaa koko ajan suuremmaksi, mikä vähitellen nakertaa voimavaroja itse kiinteistöomaisuuden ylläpidon ja korjaamisen mahdollisuuksista, toisin sanoen laadukkaiden asumispalveluiden tarjoamisesta.

Luku 5 Muut toteuttamismahdollisuudet ja sen alaluku 5.1.1.4 Muut toimet kierrätyksen tehostamiseksi

Luvussa tarkasteltiin Kiertotalouslakityöryhmässä keskusteltuja monia toimenpiteitä, esimerkiksi sekajätteen kohdistettavaa mahdollista painoperusteista veroa, ja sen vaikutusarvioita. Suomen Ympäristökeskuksen selvityksessä oli arvioitu laskelmilla kustannusvaikutuksia ja vaikutuksia jätteen määrän vähentymistä. Samassa yhteydessä viitattiin vielä myös painoperusteisen jätemaksun (ns. PAYT, pay-as-you throw) tarpeeseen kotitalouksille ja yrityksille.

Kiinteistöliitto muistuttaa, että mikäli painoperusteista laskutusta pyrittäisiin soveltamaan jopa taloyhtiöiden sisäiseen kustannusten jakoon, taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset pitäisi kattaaltaan uusiksi. Kun kotitalouksien omistamia asunto-osakeyhtiöitä on runsaat 80 000, minimissään 1000 euron kappalekustannuksella laskien jo yksin yhtiöjärjestyksen muutos koko asoy-kannassa tietäisi runsaan 80 miljoonan euron kertakustannusta.

Yksittäisen yhtiöjärjestyksensä lisäys yhtiöjärjestykseen loisi paineen laajemmalle yhtiöjärjestyksen päivittämiselle niiden yhtiöiden osalta, joiden yhtiöjärjestyksestä ei ole päivitetty 1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain aikana. Käytännössä kustannusvaikutus yhtiöjärjestyksensä muutostarpeesta olisi kokonaisuudessaan hyvinkin 2000 euroa taloyhtiöltä, kun huomioon otetaan välttämättömät asiantuntijapalveluiden käytöt ja monet hallinnolliset valmistelut. 80 000 yhtiölle laskettuna puhuttaisiin siten 160 miljoonan euron kustannuksesta. Tämä olisi miltei samaa mittaluokkaa kuin koko kotitalouksien omistamien asunto-osakeyhtiöiden vuosittainen jätehuoltokustannus nykyisellään.

Tämän lisäksi tulisi tietenkin jatkuva teknis-hallinnollinen järjestelmän ja hallinnon kustannusten lisäys taloyhtiöille ja sen osakkaille/asukkaille, plus järjestelmän aiheuttamat mahdolliset negatiiviset ulkoisvaikutukset, ehkä myös lieveilmiöt (esim. sekajätteen allokointi muualle kuin sekajäteastiaan, jopa mahdollinen jätteiden sijoittaminen muualle kuin oman taloyhtiön sekajäteastiaan).

30.4.2026

Jo tämä yksinkertainen sormiharjoitus osoittaa, että lajittelutehokkuuden ja kierrätysasteen nostamisessa on löydettävä parempia, ja kustannustehokkaita tapoja.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti