

TYÖ- JA ELINKEINOMINISTERIÖ

[www.lausuntopalvelu.fi](http://www.lausuntopalvelu.fi)

Viite: VN/6443/2019

25.2.2020

**LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI LAEIKSI ENERGIATEHOKKUUSLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMISEKSI**

Suomen Kiinteistöliitto ry (**Kiinteistöliitto**) kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi lakimuutosehdotuksesta.

Suomen Kiinteistöliitosta

Kiinteistöliitto on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenistöön kuuluu myös vuokratotaloyhtiöitä. Alueellisten jäsenyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä noin 29 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä (mm. opiskelija-asuntoyhteisöjä).

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 15 500 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan pääosin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta yhteensä noin 2 miljoonaa suomalaista.

Lyhyesti ehdotuksesta

Lailla pannaan osaksi täytäntöön Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (EU) 2018/2002 energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta sähkön, kaasun, kaukolämmön ja –jäähdytyksen sekä lämpimän käyttöveden mittaamista ja laskutusta sekä niihin liittyvien tietojen antamista ja kustannusten laskuttamista koskevat artiklat.

Asunto-osakeyhtiöiden kannalta olennaisimmat vaikutukset liittyvät asuntokohtaiseen vedenmittaukseen ja laskutukseen. Tältä osin on tarkoitus muuttaa asunto-osakeyhtiölakia ja lisätä siihen uusi pykälä (3 luku 4a §).

**Kiinteistöliiton lausunto**

Muutosehdotukset asunto-osakeyhtiölakiin, asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että asunto-osakeyhtiölakiin (myöhemmin AOYL) ehdotettu uusi pykälä 4 a § ja ehdotukset asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin (16 § 4 momentti ja 16 a § 3 momentti), joiden mukaan veden yhteishankinnasta yhtiölle aiheutuvien menojen osalta

25.2.2020

vastikkeen tai korvauksen perusteena on luotettavasti mitattu todellinen kulutus, tulee sovellettavaksi vain niihin yhtiöihin, joissa lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennetaan rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 § 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että edellä mainitut määräykset rajataan soveltuvaksi vasta, kun kaikkiin yhtiön huoneistoihin on lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennettu rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 § 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

Jos määräykset tulisivat sovellettavaksi aiemmin (esimerkiksi haettaessa rakennuslupaa muutaman huoneiston korjaustyöhön), johtaisi tämä direktiivin tavoitteen vastaiseen tilanteeseen. Osa yhtiön osakkaista kantaisi vedenkulutuksen kustannukset mittarointiperusteisesti, ja osa kantaisi kulut edelleen hoitovastikeperusteisesti. Tällainen tilanne olisi asunto-osakeyhtiölain yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen (AOYL 1 luku, 10 §).

Kiinteistöliitto pitää välttämättömänä täsmentää asuinhuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin ehdotettua 27 a §:ä vastaavasti kuin edellä tässä lausunnossa on todettu AOYL 4 a §:n osalta. Pykälä tulisi sovellettavaksi vain niihin yhtiöihin ja vuokrasopimukseen, joissa lain voimaantulon jälkeen haetun rakennusluvan perusteella asennetaan rakennusten vesi- ja viemärlaitteistosta annetun ympäristöministeriön asetuksen 10 § 2 momentissa tarkoitetut huoneistokohtaiset vesimittarit.

Kylmän veden kustannusten mittarointia ei tule sisällyttää lakiehdotukseen

Kiinteistöliitto katsoo, että ei ole perusteltua ylittää tässä vaiheessa direktiivin vähimmäisvaatimusta. Direktiivi edellyttää mittariperusteista laskuttamista lämpimän käyttöveden kustannusten osalta. Tästä huolimatta lakiesitysluonnos sisältää säännöksen kylmän veden kustannusten jakamiseksi mitatun kulutuksen perusteella. Tätä direktiivin vähimmäisvaatimusta laajemman vaatimuksen vaikutuksia ei ole kovin perusteellisesti arvioitu luonnoksessa.

Laskutus olisi toteutettava mittarikohtaisesti. Jos se laajennettaisiin koskemaan lämpimän käyttöveden lisäksi kylmän veden kustannuksia, tulisi käyttöön ottaa kaksi mittarilukemaa yhden sijasta. Yhtiön isännöinti laskuttaa asiakasyhtiöltään isännöintisopimuksen mukaisesti kummankin mittarilukeman lukemisesta sekä laskuttamisesta. Usein laskutukseen liittyy myös tasausvaihe, joka teettää lisätyötä. Kiinteistöliiton tietojen mukaan laskutuksen kustannus on 10 euroa mittarilta. Lain velvoitetasoa harkittaessa tulee huolellisesti selvittää myös

25.2.2020

mittariperusteiseen laskutukseen liittyvät hallinnointikulut ja lisävelvoitteen kustannustehokkuus.

Energiatehokkuuslain muutoksista aiheutuu lisäkustannuksia

Jatkossa kaikilta mittarilta edellytetään etäluettavuutta. Tästä yhtiölle aiheutuu lisäkustannuksia, kun olemassa oleva ei-etäluettava mittarikanta tulee uudistaa etäluettavaksi. Tämä tarkoittaa uusien mittareiden asentamista sekä sähkötekniisiä muutoksia (mittarin sähköistäminen, etäluentasignaalin lähettäminen langattomasti tai langallisesti, jne.).

Annamme mielellämme lisätietoja tähän lausuntoon liittyen.

Kunnioittavasti,

**SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY**

Harri Hiltunen  
toimitusjohtaja

Kristel Pynnönen  
apulaispäälakimies