10.11.2026

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Asia: HE 257/2026 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI JÄTELAIN 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 pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 27 550 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. Osa ehdotetuista muutoksista on tarpeen EU:n lainsäädännössä asetettujen jätteen keräys- ja kierrätystavoitteiden saavuttamiseksi sekä elintarvikejätettä koskevan jätedirektiivin muutoksen täytäntöönpanemiseksi.

Kiinteistöjen ja taloyhtiöiden kannalta tarkastellen 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 lajittelu- ja keräysjärjestelyistä kiinteistöllä sekä lajittelun vaikutuksesta jätehuollon kustannuksiin.

Lisäksi esityksessä rajoitettaisiin kunnan toissijaista jätehuoltopalvelua pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman mukaisesti niin, että kunta voisi myydä jätehuoltopalveluita elinkeinoelämälle vain todellisessa markkinapuutteessa.

Jätelakiin ehdotetaan uusia velvollisuuksia liittyen jätteiden lajitteluun ja erilliskeräykseen sekä jätehuollon eri toimijoiden tiedottamisvelvollisuuksiin. Hallinto-, palvelu- ja elinkeinotoiminnassa syntyvän jätteen lajitteluun ja erilliskeräykseen liittyvää viranomaisvalvontaa tehostettaisiin.

Luonnonvarakeskuksen tehtäväksi säädettäisiin ohjata ja edistää elintarvikejätteen määrän vähentämistä.

Lisäksi säädettäisiin jätetoimialaa koskevasta poikkeuksesta hankintalaissa säädetystä sidosysiköiden 10 prosentin vähimmäisomistusvaatimuksesta. Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan vaiheittain 1.1.2027 ja 1.1.2028 välisenä aikana.

Kiinteistöliiton lausunto

Kiinteistöliitto kiinnittää lausuttavassa kokonaisuudessa huomiota kahteen asiaan: Kiinteistön haltijan tiedonjakovelvollisuus (21 a §), ja perustelumuistion alaluku 5.1.2.4 Muut toimet kierrätyksen tehostamiseksi.

21 a § Kiinteistön haltijan tiedonjakovelvollisuus

Ehdotettu kiinteistönhaltijan tiedonjakovelvollisuus keräyspaikan lajittelupaikan ohjeistuksen ajantasaisuudesta sekä lajittelun vaikutuksesta jätehuollon kustannuksiin on periaatteessa järkevä ja kohtuullisesti toteutettavissa oleva tehtävä.

Perusteluteksteissä viitataan 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 edellyttää, että kulloisista jätehuoltomääräyksistä ja ohjeistuksista on saatavissa selkeätä ja tehokasta viestintä- ja ohjemateriaalia taloyhtiöiden vastuuhenkilöille (hallituksen jäsenet, isännöitsijät). Näin ollen kunnan neuvonta- ja viestinnällinen aineisto on avainasemassa. Taloyhtiöiden vastuulle itsessään jätelainsäädännön tavoitteiden mukaista ”viestintä-vaikuttamista” 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 ja asukkaita, jolloin lajittelu voi olla suurempia yhtiöitä parempaa.

Mitä jätelainsäädännön ohjaavuuteen tulee, 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. Kyse on myös paljon yksittäisten kotitalouksien ja kuluttajien asenteista.

Kansainvälistyvä väestö, mukaan 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.

Kansainvälistyvä kiinteistöjen käyttäjäkunta ja alustapalvelut haastavat lajittelukäytännöt

Todettakoon, että lyhytvuokraavien osakkaiden kiinnostusta huolehtia osaltaan siitä, että huoneiston loppukäyttäjät noudattavat kierrätysohjeita lisää asunto-osakeyhtiölain 1.10.2026 voimaan tullut muutos. Taloyhtiöllä on mahdollisuus ottaa huoneisto hallintaan, jos asunnon lyhytvuokrauksesta aiheutuisi asuinhuoneistoon nähden poikkeavia lisäkustannuksia tai haittaa. Lyhytvuokrauksen haittoja koskevissa Kiinteistöliittoyhteisön tutkimuksissa ovat näyttäytyneet mm. jätteiden lajittelun laiminlyöntiin liittyvät moninaiset ongelmat.

Suurimmat haasteet uuden velvoitteen toteuttamisesta taloyhtiökentässä koskisivat luultavasti pienissä kunnissa olevia pieniä ja keskisuuria taloyhtiöitä. Näitä on lukumääräisesti erittäin paljon. Mutta kokonaiskuvassa suuri kiinteistö- ja asukasmassa on kuitenkin kerrostaloyhtiöissä ja keskisuurissa ja suurissa kaupungeissa. Siihen kohdistuvat suurella painolla myös yllä mainitut viime vuosina lisääntyneet muutospiirteet esimerkiksi kansainvälistymisen ja alustatalouden ilmiöiden muodossa.

Sekajäte kallistuu, biojäte halpenee, mutta perusmaksut kasvavat

Suomen Kiinteistöliitto vertailee taloyhtiöiden kustannuksia 59 suomalaisessa kaupungissa/kunnassa. Osana tätä vertailua ovat jätehuollon kustannukset astiakeräyksessä. Kun verrataan taksoja vuodesta 2020 vuoteen 2026, keskimääräinen sekajätteen kustannus on noussut 30 prosenttia. Biojätteen kohdalla muutos on ollut -2 %. Sen sijaan perus-/ekomaksun keskiarvo on noussut peräti 120 prosenttia. Yhä useampaan kuntaan on otettu käyttöön perusmaksu, joka on erillinen kustannuserä keräyksen kiinteistökohtaiseen toteuttamiseen nähden.

Sekajätteen kallistuminen ja biojätteen hienoinen halventuminen taloyhtiöille sekä pakkausjätteiden jätekustannusten maltillinen kehitys tukevat lajittelu- ja kierrätystavoitteita. 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 osuuden kasvu monilla alueilla kuitenkin tylsyttää taloudellista ohjausta jätteen haltijoilla. Sen sijaan jätehuoltoviranomaisisten puolella taloudellinen logiikka on selkeä: kiinteät kustannukset ovat isossa roolissa yhtiöiden kokonaiskustannuksista. Kuitenkin, mikäli taloyhtiöiden tai muiden asuinkiinteistöjen omistajien kannalta kiinteiden jätetaksojen osuus kasvaa, astiakeräys-taksojen kustannusohjauksen merkitys vähenee. Tuolloin sekajätteen osuus voi olla kierrätystavoitteiden kannalta liian iso, ja lajittelutehokkuus matala.

Kun verrataan muiden inflaatio- ja kustannusmuuttujien kehitystä vuodesta 2020 vuoteen 2026, todetaan, että Kuluttajahintaindeksi nousi runsaat 21 prosenttia, Rakennuskustannukset 22 prosenttia, KYKI-indeksi kerrostalossa noin 25 prosenttia, mutta Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot vain 21 prosenttia. Näin ollen sekajätteen 30 prosentin keskikustannuksen nousu Indeksitalossa 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 5.1.2 Yhdyskuntajätteen kierrätyksen tehostaminen ja sen alaluku 5.1.2.4 Muut toimet kierrätyksen tehostamiseksi

Alaluvussa tarkastellaan Kiertotalouslakityöryhmässä keskusteltuja monia toimenpiteitä, esimerkiksi sekajätteeseen 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.

Painoperusteisten laskutuskäytäntöjen isot ongelmat ja riskit tunnistettava

Kiinteistöliitto muistuttaa, että mikäli painoperusteista laskutusta pyrittäisiin soveltamaan jopa taloyhtiöiden sisäiseen kustannusten jakoon, taloyhtiöiden yhtiöjärjestykset pitäisi kauttaaltaan uusia. Kun kotitalouksien omistamia asunto-osakeyhtiöitä on runsaat 80 000, minimissään 1000 euron kappalekustannuksella

laskien jo yksin yhtiöjärjestysten muutos koko asoy-kannassa tietäisi runsaan 80 miljoonan euron kertakustannusta.

Yksittäisen yhtiöjärjestysmääräyksen lisäys yhtiöjärjestykseen loisi paineen laajemmalle yhtiöjärjestyksen päivittämiselle niiden yhtiöiden osalta, joiden yhtiöjärjestystä ei ole päivitetty 1.7.2010 voimaan tulleen asunto-osakeyhtiölain aikana. Käytännössä kustannusvaikutus yhtiöjärjestysmuutostarpeesta 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).

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

Näin ollen: painoperusteinen kustannusten jakaminen jätteen haltijalle voisi olla teoreettisesti järkevä korkeintaan taloyhtiötasolle tuotuna. Mutta tuolloinkin järjestely olisi altis monille riskeille ja väärinkäytöksille, esim. sekajätteen päätymiselle vääriin keräysastioihin, luvattomiin paikkoihin, jopa luontoon.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jukka Kero
pääekonomisti