OIKEUSMINISTERIÖ

LAUSUNTO

Yksityisoikeus- ja oikeudenhoito-osasto
LsN Markus Tervonen

14.9.2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HALLITUKSEN ESITYS LAEIKSI ENERGIATEHOKKUUSLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMISESTA (HE 104/2020 vp)

Eduskunnan ympäristövaliovaliokunta on pyytänyt oikeusministeriöltä asiantuntijaa kuultavaksi ja kirjallista lausuntoa otsikossa mainitusta asiasta (HE 104/2020 vp). Oikeusministeriö esittää toimialaansa kuuluvan lainsäädännön osalta lausuntonaan seuraavan.

Energiatehokkuusdirektiivin vähimmäisvaatimukset

EU:n uusi energiatehokkuusdirektiivi (2002/2018/EU) edellyttää, että huoneistokohtaisten mittareiden asentamisen jälkeen lämpimän käyttöveden laskutus- ja kulutustiedot ovat luotettavia ja täsmällisiä ja perustuvat todelliseen kulutukseen kaikkien loppukäyttäjien osalta (10 a artikla). Uudiskohteissa mittarit on aina asennettava. Vanhoissa rakennuksissa asentamisvelvollisuus on silloin, kun se on teknisesti toteutettavissa ja kustannustehokasta (9 b artikla).

Direktiivissä (11 a artikla) ja sen liitteessä (VII a) on myös yksityiskohtaiset säännökset lämpimän veden kulutuksesta loppukäyttäjille toimitettavista tiedoista ja tietojen toimittamisesta perittävistä maksuista.

Tarvittavat lainsäädännön muutokset

Oikeusministeriön toimialan osalta direktiivin täytäntöönpano edellyttää asunto-osakeyhtiölain (AOYL) ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) muuttamista. Mainituissa laeissa ei ole säännöksiä vesimaksuvastikkeen tai muun korvauksen perusteesta, mutta mitattuun kulutukseen perustuva vastike on käytännössä yhä useammin käytössä taloyhtiöissä, joissa on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.

Asunto-osakeyhtiölakia ja asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ehdotetaan muutettavaksi siten, että osakkeenomistajalta ja vuokralaiselta huoneistossa käytetystä vedestä perittävä korvaus perustuu luotettavasti

Käyntiosoite	Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköpostiosoite
Eteläesplanadi 10 HELSINKI	PL 25 00023 VALTIONEUVOSTO	02951 6001	09 1606 7730	oikeusministerio@om.fi

mitattuun kulutukseen silloin, kun rakennukseen on lain voimaantulon jälkeen asennettu asianmukaiset huoneistokohtaiset vesimittarit (AOYL 3 luvun 4 a §:n 1 momentti, AHVL 27 a §:n 1 momentti sekä lainmuutosten siirtymäsäännökset). Mainitulla siirtymäjärjestelyllä pyritään mitattuun kulutukseen perustuvan laskutuksen hallittuun ja kustannustehokkaaseen käyttöönottoon.

Direktiivin vähimmäisvaatimuksesta poiketen mittaukseen perustuva laskutus ehdotetaan ulotettavan myös huoneistossa käytettävään kylmään veteen. Lämpimän ja kylmän veden yhtenäinen mitattuun kulutukseen perustuva maksuperuste on arvioitu osakkeenomistajien ja vuokralaisten kannalta selkeäksi ja oikeudenmukaiseksi, minkä lisäksi se on omiaan vähentämään jossakin määrin veden kokonaiskulutusta. Lainvalmistelun yhteydessä tehtyjen selvitysten mukaan kylmän veden mittaukseen perustuva laskutus on keskimäärin kannattavaa eikä siitä kokonaisuutena arvioiden yleensä seuraa merkityksellistä lisäkustannusta.

Vesimaksuvastikkeen ja muun korvauksen perustuessa mitattuun kulutukseen asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajalle ja asuinhuoneiston vuokralaiselle olisi ehdotuksen mukaan annettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta. Vastikkeen ja muun korvauksen perinnän yhteydessä olisi lisäksi annettava tiedot muista korvauksen perusteista, kuten veden ja sen lämmittämiseksi käytetyn energian hinnasta (AOYL 3 luvun 4 §:n 2 momentti ja AHVL 27 a §:n 2 momentti). Asuinhuoneiston vuokrasuhteiden osalta ehdotetaan erikseen, ettei tietojen antamisesta saa periä erillistä maksua (AHVL 27 a §:n 2 momentti). Asunto-osakeyhtiöissä mittauksesta ja tietojen toimittamisesta aiheutuviin kustannuksiin sovelletaan yleisiä yhtiövastiketta koskevia säännöksiä.

Lakiin ei ehdoteta yksityiskohtaisia säännöksiä vastikkeen ja muun korvauksen perimisestä eikä tietojen toimittamistavasta. Parhaillaan valmisteltavana olevalla asetuksella on tarkoitus säätää tarkemmin vesimaksun määräytymisestä sekä sen perimisen yhteydessä annettavista tiedoista. Tarkoitus on, että sääntely vastaisi mahdollisimman pitkälle nykyistä hyvää käytäntöä.

Oikeusministeriön toimialaan kuuluvat lakiehdotukset on valmisteltu yhteistyössä esittelevän ministeriön kanssa ja esitelty oikeusministeriön luvalla. Oikeusministeriöllä ei ole huomautettavaa ehdotuksiin.