LAUSUNTO

14.9.2020

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 104/2020 VP LAEIKSI ENERGIATEHOKKUUSLAIN JA ERÄIDEN MUIDEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 4.9.2020

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä HE 104/2020 vp laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajien johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja rakennuttavia yhtiöitä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. KOVAlla on 69 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 215 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 340 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat yli puolet kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista ja lähes 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2020 yhteensä lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenille valmistuu vuoden 2020 aikana noin 2 800 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenet käynnistävät vuonna 2020 investointeja yhteensä noin 1,2 miljardin euron arvosta.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokrataloyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit hallituksen esitykseen

Hallituksen esityksellä 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.

KOVA kannattaa energiatehokkuuden parantamista uusissa ja olemassa olevissa rakennuksissa. Edellisen lausuntokierroksen jälkeen esitystä on täydennetty KOVAn toivomaan suuntaan mahdollistamalla jo asennettujen huoneistokohtaisten vesimittareiden vaihtaminen etäluettaviin vasta, kun ne ovat käyttöikänsä päässä sekä jatkamalla poikkeamismahdollisuutta huoneistokohtaisen lämmityksen ja jäähdytyksen mittaamisesta.

Hallituksen esityksessä on kuitenkin säädetty käyttöveden mittaamisesta ja tiedonantovelvollisuudesta direktiivin vähimmäistasoa tiukemmin, mitä KOVA ei pidä tarkoituksenmukaisena.

Huoneistokohtaiset vesimittarit ja vaatimus mittarin etäluettavuudesta

Hallituksen esityksen mukaan, kun huoneistokohtaiset vesimittarit on asennettu, lämpimän käyttöveden kustannusten jaon on perustuttava todelliseen kulutukseen. KOVA pitää tärkeänä, että esityksessä on säilytetty mahdollisuus direktiivin poikkeussäännöksen soveltamiseen. Sen nojalla vanhoissa peruskorjattavissa kohteissa voidaan edelleen tehdä päätökset huoneistokohtaisista vesimittareista teknisen toteutuksen ja kustannustehokkuuden perusteella.

Esityksessä esitetään muutettavaksi korkotukilakia, aravarajoituslakia ja lakia asumisoikeusasunnoista niin, että vedestä vuokralaiselta perittävän korvauksen perusteena on mitattu kulutus, jos rakennuksessa, jossa huoneisto sijaitsee, on otettu käyttöön veden kulutusta mittaavat huoneistokohtaiset mittarit. Jatkossa kyseisissä laeissa säädetään myös kiellosta tasata vedestä aiheutuvia kustannuksia eri rakennusten tai huoneistojen kesken silloin, kun näiden kustannusten perusteena on todellinen mitattu kulutus. KOVA pitää hyvänä, että kohteissa, joihin on asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit, niitä myös käytetään, ja veden laskutus perustuu todelliseen kulutukseen.

KOVA kuitenkin huomauttaa, että huoneistokohtaisiin vesimittareihin laskutuksen perusteena liittyy edelleen ongelmia mittauksen luotettavuuden suhteen.

Hallituksen esityksessä säädetään, että 25.10.2020 jälkeen asennettavien mittareiden ja lämmityskustannusten jakolaitteiden on oltava etäluettavia. Tämän lisäksi direktiivissä edellytetään, että jo asennetut mittarit ja lämmityskustannusten jakolaitteet muutetaan etäluettaviksi tai korvataan etäluettavilla laitteilla 1.1.2027 mennessä. Tästä on kuitenkin mahdollista poiketa, jos osoitetaan, ettei mittareiden vaihtaminen ole kustannustehokasta.

KOVA on tyytyväinen, että esityksessä on hyödynnetty direktiivin poikkeamismahdollisuus jo asennettujen huoneistokohtaisten vesimittareiden etäluentaa koskevasta vaatimuksesta. Ei ole kustannustehokasta eikä kestävän kehityksen periaatteiden mukaista vaihtaa toimivia, kulutuksen mukaisen laskutuksen mahdollistavia mittareita ja laitteita ennen kuin ne ovat käyttöikänsä päässä.

Direktiivissä edellytetään ainoastaan lämpimän käyttöveden mittaamista ja kulutukseen perustuvaa laskuttamista. Nyt esitetyssä lainsäädännössä säännellään kuitenkin myös kylmän käyttöveden kulutuksen mittaamista. Esitystä on edellisen lausuntokierroksen jälkeen täydennetty selvityksellä kylmän veden mittaamisen kustannuksista ja huoneistokohtaisesta laskuttamisesta.

KOVA ei kannata kylmän käyttöveden mittaamista ja laskuttamista koskevaa sääntelyä. Direktiivin mukaisia lämpimän käyttöveden mittaamista ja laskuttamista koskevia velvoitteita ei tule laajentaa kylmän käyttöveden mittaamiseen. KOVA katsoo, ettei kylmän käyttöveden mittaamisella ole sellaista merkittävää vedenkulutusta ohjaavaa vaikutusta, joka olisi kustannustehokas suhteessa mittaamisesta aiheutuviin kustannuksiin. KOVAn mielestä ei ole tarpeen säätää käyttöveden mittaamisesta ja laskuttamisesta direktiivin vähimmäistasoa tiukemmin.

Huoneistokohtainen lämmityksen ja jäähdytyksen mittaaminen

KOVA on tyytyväinen, että esityksessä hyödynnetään edelleen direktiivin poikkeamismahdollisuutta huoneistokohtaisen lämmityksen ja jäähdytyksen kulutuksen mittauksesta ja jakolaitteiden käytöstä. Huoneistokohtaisen mittaamisen kustannukset eivät ole oikeassa suhteessa mittaamisella mahdollisesti saataviin säästöihin, riippumatta siitä käytetäänkö huoneistokohtaisia mittareita vai kustannusten jakolaitteita. Lämmön ja jäähdytyksen huoneistokohtainen mittaaminen tarkasti ja luotettavasti sekä kustannustehokkaasti ei ole mahdollista suomalaisessa rakennuskannassa. Rakennusten omistajia ei tule velvoittaa turhien mittareiden ja jakolaitteiden asentamiseen.

Tiedonantovelvoitteet

Hallituksen esityksen mukaan huoneenvuokralakiin lisätään uusi 27 a §, jonka 2 momentissa säädetään tiedonantovelvollisuudesta. Säännöksen mukaan vuokralaiselle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta huoneistossa. Uutta 27 a §:ää ei kuitenkaan sovelleta, jos huoneistokohtainen vesimittari on asennettu rakennukseen ennen lain voimaantuloa haetun rakennusluvan perusteella. KOVA katsoo epätarkoituksenmukaiseksi säätää tiedonantovelvollisuus jo nyt tiukemmaksi kuin direktiivin vähimmäistaso. Tietojen toimittaminen kuukausittain aiheuttaa ylimääräistä työtä myös etäluettavien mittareiden ollessa käytössä. Tulisi olla riittävää, että tiedot toimitetaan tasauslaskun yhteydessä.

Esitetty tiedonantovelvollisuus on voimaantullessaan selvästi tiukempi kuin direktiivin vähimmäisvaatimus. Direktiivin mukaisesti laskutus- ja kulutustiedot on annettava 25.10.2020 alkaen todelliseen kulutukseen perustuen loppukäyttäjille vähintään neljännesvuosittain pyynnöstä tai jos loppuasiakkaat ovat valinneet sähköisen laskutuksen, taikka muutoin kaksi kertaa vuodessa. Direktiivissä edellytetään että 1.1.2022 alkaen tiedot on toimitettava loppukäyttäjälle vähintään kuukausittain. KOVA katsoo, että kansallisessa lainsäädännössä ei tule soveltaa kuukausittaista tiedonantovelvollisuutta ennen kuin se on direktiivin mukaan pakollista.

Uusi 27 a § tulee sovellettavaksi myös ARA-asuntoihin: ”Sinä aikana, kun asuinhuoneistoon sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä vuokran määrityksestä, vuokran suuruuteen on sovellettava -- 27 a §:ää.”

KOVAn mielestä huoneenvuokralain 27 a §:ää sovelletaan aravarajoituslain ja korkotukilain rajoituksenalaisiin asuntoihin vain siltä osin kuin säännökset koskevat vuokran suuruutta. Säännöksen tiedonantovelvollisuutta koskeva kohta ei siten tulisi sovellettavaksi ARA-asuntoihin. KOVA katsoo, että säännös on epäselvä.

Lisäksi KOVA pitää tärkeänä, että käyttöveden laskuttamisessa kulutuksen mukaan on oltava edelleen mahdollisuus huoneistokohtaisiin tasauslaskuihin. Todelliseen kulutukseen perustuva laskutus jokaisen laskutuskauden osalta aiheuttaa ylimääräistä työtä ja kustannuksia eikä ole välttämättä tarkoituksenmukaista. Direktiivin mukaisesti todelliseen kulutukseen perustuva laskutus on tapahduttava vähintään kerran vuodessa. Kulutukseen perustuvasta laskutuksesta ei tule säätää direktiivin tasoa tiukemmin.

KOVA vaatii, ettei hallituksen esityksellä eikä valtioneuvoston asetuksella säädetä laskutus- ja kulutustietojen antamisesta direktiivin vähimmäistasoa tiukemmin.

Muilta osin KOVAlla ei ole kommentoitavaa esitykseen.

LAUSUNTO

14.9.2020

Helsingissä 14.9.2020,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi