HE 104/2020 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi energiatehokkuuslain ja eräiden muiden lakien muuttamisesta

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
15.9.2020

Vilma Pihlaja
Lakimies
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhtiöiden johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVA täytti 7 vuotta 29.8.2020!
- KOVA on ainoa vuokrataloyhtiöiden edunvalvoja Suomessa.
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille ja omakustannusperiaatteella toimiville vuokrataloyhtiöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja –säätiöitä, jotka toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja http://www.kovary.fi.

KOVA

KOVA lukuina

- 69 jäsenyhtiötä. (17 uutta jäsentä 1-9/2020)
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan yli 215 000 vuokra-asuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu lähes 350 000 henkilöä.
    - KOVAn jäsenten asuntomäärä muodostaa lähes 70 % valtion tuella rakennetusta, rajoituksenalaisesta ARA-vuokra-asuntokannasta.
    - KOVAn jäsenet omistavat yli puolet kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista.
- KOVAn jäsenten asuntomäärällä painotettu keskimääräinen vuokrataso vuonna 2020 on 11,58 euroa kuukaudessa neliötä kohden ja painotettu vuokrankorotus 0,9 prosenttia vuodelle 2020.
- KOVAn jäsenten vuoden 2020 aikana käynnistyvät investoinnit ovat yhteensä noin 1,2 miljardia euroa.
- KOVAn jäsenillä käynnistyy vuonna 2020 noin 5 000 uuden, kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttaminen.
- KOVAn jäsenille valmistuu vuonna 2020 noin 2 800 uutta, kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

KOVA

KOVAn jäsenet (9/2020 tilanne)

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020
A-Kruunu Oy	1 097
Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy	384
Espoon Asunnot Oy	15 453
Helsingin kaupungin asunnot Oy	49 775
Hämeenlinnan Asunnot Oy	2 595
Iin Vuokratalot Oy	218
Iitin Vuokratalot Oy	389
Ilmajoen Vuokratalot Oy	376
Imatran Vuokra-asunnot Oy	1 346
Isonkyrön Asuntovuokraus Oy	203
Janakkalan Asunnot Oy	629
Joensuun Kodit Oy	4 758
Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy	6 992
KAS asunnot Oy	8 588
Kehitysvammaisten Palvelusäätiö sr	1 090
Keminmaan Vuokra-asunnot Oy	319
Keuruun vuokra-asunnot liikelaitos	400

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020
Kiinteistö-KYS Oy (Kuopio)	1 230
Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan as.	111
Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot	295
Kiinteistö Oy Itätuuli (Kemi)	989
Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku (Turku)	644
Kiinteistö Oy Kärrykartano (Kurikka)	522
Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu (Kerava)	1 420
Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit	345
Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot	838
Kiinteistö Oy Pikipruukki (Vaasa)	3 405
Kiinteistö Oy Rillankivi (Pyhäjärvi)	291
Kiinteistö Oy Sievin Jussi	240
Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot	396
Kiinteistö Oy Toholammin vuokratalot	134
Kiinteistö Oy Vetelinraitti (Veteli)	155
Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy	1 126

KOVA

KOVAn jäsenet (9/2020 tilanne)...

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020
Kotkan Asunnot Oy	2 691
Kokkolan Vuokra Asunnot Oy	1 503
Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry	498
Lahden Talot Oy	7 046
Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy	4 416
Lempäälän Vuokrakodit Oy	773
Leppävirran Kiinteistö Oy	364
Lieksan Kiinteistöt Oy	691
Lohjan Vuokra-asunnot Oy	1 753
Loviisan Asunnot Oy	413
Mikalo Oy (Mikkeli)	3 056
Muuramen Vuokra-asunnot Oy	491
Mäntsälän vuokra-asunnot Oy	431
Naantalin Vuokratalot Oy	958
NAL Asunnot Oy	1 948
Niiralan Kulma Oy (Kuopio)	5 668
Nokian Vuokrakodit Oy	1 012
Nurmijärven Kodit Oy	1 698
Oulaisten Amiraali Oy	297

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2020
Oulun Sivakka Oy	8 299
Pudasjärven Vuokratalot Oy	362
Raision Vuokra-asunnot Oy	881
Riihimäen Kotikulma Oy	1 193
Sastamalan Vuokratalot Oy	560
Savonlinnan Vuokratalot Oy	1 767
Setlementtiasunnot Oy	1 468
Sevas Kodit Oy (Seinäjoki)	3 183
Tampereen Vuokra-asunnot Oy	2 352
Tampereen Vuokratalosäätiö sr	9 281
Tornion Vuokra-asunnot Oy	1 261
TVT Asunnot Oy (Turku)	11 278
VAV Asunnot Oy (Vantaa)	10 970
Valkeakosken Asunnot Oy	800
Wartalo Kodit Oy (Varkaus)	1 260
Y-Säätiö sr	17 327
Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy	657

KOVA

Yleistä hallituksen esityksestä

- Tärkeää, että on säilytetty direktiivin poikkeamismahdollisuus huoneistokohtaisesta veden mittaamisesta vanhoissa peruskorjattavissa kohteissa, joissa mittareiden toteuttaminen ei ole teknisesti mahdollista tai kustannustehokasta.
- Erittäin hyvä, että hyödynnetään direktiivin poikkeamismahdollisuus jo asennettujen huoneistokohtaisten vesimittareiden muuttamisesta etäluettaviksi 1.1.2027 mennessä. Mittarit tulee voida vaihtaa vasta siinä vaiheessa, kun niiden käyttöikä tulee täyteen.
- KOVA pitää erittäin hyvänä, että poikkeamismahdollisuutta huoneistokohtaisen lämmityksen ja jäähdytyksen mittaamisesta jatketaan. Mittaamisen kustannukset eivät olisi oikeassa suhteessa mittaamisella mahdollisesti saataviin säästöihin.

KOVA

Lakiesityksen korjaustarpeet

- Kylmän käyttöveden mittaaminen ja laskuttaminen ei ole kustannustehokasta.

- Veden kulutus- ja laskutustietojen tiedonantovelvoitteesta on hallituksen esityksessä säädetty huoneenvuokralaissa tiukemmin kuin mihin direktiivi velvoittaa tässä vaiheessa.

Kylmän käyttöveden mittaaminen

- Kylmän käyttöveden mittaaminen ja laskuttaminen ei ole kustannustehokasta.
- KOVA ei kannata direktiiviä tiukempaa sääntelyä.
- Kylmän käyttöveden mittaamisella ei ole sellaista merkittävää vedenkulutusta ohjaavaa vaikutusta, jolla saataisiin riittävää säästöä suhteessa mittaamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Tiedonantovelvoitteet

- Tiedonantovelvoitteesta ei tule säätää tiukemmin kuin mihin direktiivi velvoittaa tässä vaiheessa.
  - HE:n mukaan huoneenvuokralakiin tulee uusi 27 a §, jonka 2 momentin mukaan vuokralaiselle on toimitettava kuukausittain tiedot veden kulutuksesta huoneistossa.
  - Tietojen toimittaminen kuukausittain aiheuttaa kohtuuttoman määrän ylimääräistä työtä. Tulisi olla riittävää, että tiedot toimitetaan tasauslaskun yhteydessä.
  - 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

Tiedonantovelvoitteet...

- Veden kulutusta koskevien tietojen antamisesta säädetään huoneenvuokralaissa uudessa 27 a §:ssä.

- 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.

KOVA

Kiitos!

Vilma Pihlaja

Lakimies

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

vilma.pihlaja@kovary.fi

Puh. 050 472 9430

http://www.kovary.fi